

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA



MODELO DE AUDITORÍA INTERNA BASADO EN RIESGOS PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN QUE TRABAJAN MEDIANTE CONTRATOS PRIVADOS Y PÚBLICOS EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR

Trabajo de Investigación Presentado por:

Reyes Iraheta, Jorge Adalberto

Flamenco Quintanilla, Claudia Marisela

Archila Navarro, Oscar Arnoldo

Para optar al grado de:
LICENCIADO EN CONTADURÍA PÚBLICA

Enero de 2014

San Salvador, El Salvador, Centro América

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Rector	:	Ingeniero Mario Roberto Nieto Lovo
Secretaria	:	Doctora Ana Leticia Zavaleta de Amaya
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas	:	Máster Roger Armando Arias Alvarado
Secretario de la Facultad de Ciencias Económicas	:	Máster José Ciriaco Gutiérrez Contreras
Directora de la Escuela de Contaduría Pública	:	Licenciada María Margarita de Jesús Martínez Mendoza de Hernández
Coordinador del Seminario	:	Licenciado Mauricio Ernesto Magaña Menéndez
Asesores Directores	:	Licenciado Carlos Ernesto Ramírez Licenciado Luis Felipe Gutiérrez López
Jurado Examinador	:	Licenciado Mauricio Ernesto Magaña Menéndez Licenciado Jorge Luis Martínez Bonilla

Enero de 2014

San Salvador, El Salvador, Centroamérica.

AGRADECIMIENTOS

A DIOS POR PERMITIRNOS CULMINAR UN PELDAÑO DE LA CARRERA PROFESIONAL QUE INICIAMOS.

A NUESTROS PADRES POR EL APOYO INCONDICIONAL QUE NOS HAN BRINDADO.

A LA UNIVERSIDAD Y A LOS DOCENTES DE LA FACULTAD QUE NOS TRANSMITIERON SUS CONOCIMIENTOS EN CADA MATERIA CURSADA, Y NOS ENSEÑARON A CONOCER DE LA VIDA ACADÉMICA Y PROFESIONAL.

Claudia Marisela Flamenco Quintanilla

Jorge Adalberto Reyes Iraheta

Oscar Arnoldo Archila Navarro

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	i
INTRODUCCIÓN	iii
CAPÍTULO I MARCO TEÓRICO, CONCEPTUAL Y LEGAL	1
1.1 ANTECEDENTES	1
1.1.1 ANTECEDENTES DE LA AUDITORÍA INTERNA BASADA EN RIESGOS EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN	1
1.2. CONCEPTOS	1
1.3. MARCO TÉCNICO	2
1.3.1. NORMAS INTERNACIONALES PARA EL EJERCICIO DE LA AUDITORÍA INTERNA	2
1.3.2 COSO ERM (ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS EMPRESARIALES)	4
1.4. MARCO LEGAL	5
1.5 MARCO TEÓRICO	6
1.5.1 CARACTERÍSTICA DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN	6
1.5.2 IMPORTANCIA DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN	6
1.5.3 VENTAJAS DE UN MODELO DE AUDITORÍA INTERNA BASADO EN RIESGOS.	6
1.5.4 IMPORTANCIA DE UN MODELO DE AUDITORÍA INTERNA BASADO EN RIESGOS	7
1.5.5 OBJETIVOS DE UN MODELO DE AUDITORÍA INTERNA BASADO EN RIESGOS	7
1.5.6 ENFOQUE DE UN MODELO DE AUDITORÍA INTERNA BASADO EN RIESGO	7
1.5.7 ALCANCE DE LA AUDITORÍA INTERNA CON EL ENFOQUE BASADO EN RIESGO.	8
1.5.8 EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO.	9
1.5.9 COMPONENTES DE UN MODELO DE AUDITORÍA INTERNA BASADA EN RIESGOS, ENFOCADOS A LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.	9
1.5.10 PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN	10
CAPÍTULO II METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN Y DIAGNÓSTICO	14
2.1 TIPO DE ESTUDIO	14
2.2 UNIDAD DE ANÁLISIS	14

2.3	UNIVERSO Y MUESTRA	14
2.4	INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	16
2.5	PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN	16
2.6	ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS	16
2.7	DIAGNÓSTICO	17
	CAPITULO III DESARROLLO DEL CASO PRÁCTICO	21
3.1	PLANTEAMIENTO DEL CASO	21
3.2	DIAGRAMA DE CASO PRÁCTICO	22
3.3	DESARROLLO DEL CASO	23
3.4	CONCLUSIÓN DEL DESARROLLO CASO PRÁCTICO	123
	CAPÍTULO IV CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	124
4.1	CONCLUSIONES	124
4.2	RECOMENDACIONES	125
	BIBLIOGRAFÍA	126
	ANEXOS	127

RESUMEN EJECUTIVO

En vista que el sector construcción representa para el PIB en precios constantes un promedio del 20%, entre los años de 1995 al 2011 (de acuerdo a datos de BCR) y al poco control que poseían las entidades dedicadas a este rubro acerca de su cumplimiento con los contratos que celebran con empresas privadas y públicas, les es de suma importancia poseer una guía de vigilancia con aquellas características o problemas que comúnmente les desafían y que sin estos obstáculos para la culminación de las tareas encomendadas, puesto que esto les generaría ventaja en el mercado en el cual se encuentran y controles más acertados o rígidos para la realización de los propósitos de la organización.

El presente trabajo se desarrolló en el departamento de San Salvador con la información proporcionada por las pequeñas y medianas empresas constructoras con el objeto de brindar una guía para la gestión de las actividades más importantes, que se ha sido denominada “modelo de auditoría interna basado en riesgos” que proporcionará a las entidades dedicadas a la construcción un sistema de prevención, detección y ataque a los riesgos a los que día a día se enfrentan, considerando los marcos técnicos de referencia en cuanto a las formalidades que exigen. Este modelo pretende serlo desde el inicio hasta la finalización del contrato el cual se detalla en el desarrollo de esta investigación.

La metodología utilizada es el tipo de estudio hipotético deductivo en donde la conclusión se halla implícita dentro las premisas que en este caso son las hipótesis determinadas en este trabajo, además para comprobar estas hipótesis se estudió las entidades por medio de una muestra en la cual nuestras unidades de análisis son las personas encargadas de la gestión que generalmente son los gerentes de los proyectos o los encargados del control interno en las entidades a nivel general, esta información se recolectó por medio de encuestas las cuales nos ayudaron a determinar el entorno económico y financiero, del control interno y administración de riesgos de los contratos, las que se resumieron en las gráficos para un mejor análisis de los interesados en el presente trabajo.

Los resultados obtenidos han demostrado que las empresas constructoras, solo actúan con base a los riesgos **que se enfrentan día a día**, pero no se preocupan por llevar un registro documentado de las acciones a efectuar para solventarlos o merarlos, es más los peligros a los que se enfrentan solo se observan y se sabe de ellos, muy pocas veces se hacen las gestiones necesarias para corregirlos y se están teniendo serios problemas de índole económica que les impide terminar con éxito la obra para las que fueron contratados las cuales están definidas en los contratos que se celebran entre las

partes, además de constatar que las pequeñas y medianas empresas no cuentan con un sistema de prevención de riesgos que sea apropiado a cada una de ellas, sin embargo mostraron apertura a proporcionar información para poder realizar la presente propuesta como el documento académico que se ha denominado modelo de auditoría interna para estas entidades y mostraron interés en poseer el mismo para poder formalizar el control de sus riesgos.

INTRODUCCIÓN

La ejecución eficiente de la gestión de riesgo en los contratos privados y públicos de las pequeñas y medianas empresas constructoras, considerando la clasificación que la Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social (FUSADES) realiza en base al número de empleados, se ha convertido en un pilar fundamental para mejorar la competitividad y optimización de los procesos en dichos contratos, encontrándose en la necesidad de implementar una herramienta que les ayude a evaluar el manejo de los riesgos.

Entre la estructura y contenido del capítulo I marco teórico de la investigación, se presentan conceptos relacionados a las entidades constructoras, características, importancia del sector; también se encuentran los antecedentes, ventajas, importancia, objetivos, alcance, los componentes de un modelo de auditoría interna basado en riesgos la problemática actual de las pequeñas y medianas empresas del sector construcción que serán sujeto de estudio.

Se presentan los aspectos técnicos y legales que rodean a las entidades constructoras, con el objetivo de proponer un modelo de auditoría interna basada en riesgos que sirva de ayuda a dichas empresas, estudiantes, auditores internos, y usuarios interesados.

En el capítulo II es la propuesta de la metodología de la investigación a seguir, desde el proceso de selección por parte de la empresa hasta determinar las posibles problemáticas que enfrentan reflejado en el diagnóstico.

El capítulo III Desarrollo del caso práctico, se ilustra el caso, considerando las debilidades que estas entidades presentan, se muestra modelos de programas de auditoría interna, modelos de papeles de trabajo y modelo de informe ejecutivo y toda la documentación que respalda la auditoría.

Para el capítulo IV se detallan las conclusiones y recomendaciones realizadas, orientadas a contribuir el mejoramiento del rendimiento de los contratos de construcción de las pequeñas y medianas empresas del área metropolitana de San Salvador.

Además de la bibliografía empleada, documentación que respalda, todos los datos relevantes los cuales se han ocupado en la elaboración del trabajo de graduación.

CAPÍTULO I MARCO TEÓRICO, CONCEPTUAL Y LEGAL

1.1. ANTECEDENTES

1.1.1. ANTECEDENTES DE LA AUDITORÍA INTERNA BASADA EN RIESGOS EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN

En El Salvador, la auditoría interna ha tenido poco desarrollo dentro de las empresas, debido a la falta de conocimiento que sobre esta se tiene en el medio empresarial; no es hasta el año de 1984 cuando es fundada la Asociación de Auditores Internos de El Salvador (AUDISAL), cuya finalidad era agrupar, reunir y organizar al mayor número de profesionales de auditoría interna.¹

Algunos trabajos de investigación relacionados al sector construcción enfocados al área de finanzas, contabilidad, y en menor medida los orientados a control interno de las empresas de este rubro; sin embargo la auditoría interna no ha sido referida a problemas que el sector está percibiendo.

Se mencionan a continuación las investigaciones que se han desarrollado y que no se encuentran en el área de auditoría interna:

<i>Cuadro 1: Trabajos de investigación enfocados al sector construcción.</i>	
Fecha	Tema
Febrero 2012	Diseño de un manual de control interno basado en informe, COSO ERM, que mejore las operaciones contable-financiero de las medianas empresas del sector construcción viviendas, ubicadas en el municipio de San Salvador.
Febrero 2011	Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos de construcción de acuerdo con la Norma Internacional de información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, aplicado a las empresas del Área Metropolitana de San Salvador.
Marzo 2008	Guía de procedimientos contables aplicables a las empresas que se dedican a la ejecución de contratos de construcción en cumplimiento de la Norma Internacional de Contabilidad N.11 en El Salvador
Año 2006	Factores de riesgo para las micro y pequeñas empresas constructoras imprevistos en la construcción o falta de previsión

1.2. CONCEPTOS

Empresa constructora.

Es aquella persona natural o jurídica que tiene bajo su cargo la ejecución de una obra. (Ver anexo 1)

¹Arteaga Santeliz, Juan Ernesto, González Alvarenga, Javier Alcides Orantes Rivas, Vanessa Damaris, Rodas Flores Leydi Mercedes, año 2009, "Manual para el diseño de un plan de auditoría interna basado en el enfoque de riesgos según el componente de evaluación de riesgos de Coso II ERM - administración de riesgos empresariales"

Contrato de construcción.²

Es un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

Propietario o contratante

Es el dueño de la obra, y tiene la obligación principal de pagar el precio de la construcción declarar si la aprueba o rechazar pues dicha aprobación puede ser expresa o tácita, el hecho de aceptar el trabajo conlleva necesariamente a la recepción del mismo por el propietario.

Contratista.

Es el encargado de ejecutar la obra en las condiciones estipuladas en el contrato y en el tiempo oportuno, teniendo en cuenta que es su principal obligación.

Licitación Pública

Procedimiento por cuyo medio se promueve competencia, invitando públicamente a todas las personas naturales o jurídicas interesadas en proporcionar obras, bienes y servicios que no fueren los de consultoría.³

Auditoría interna

Es una actividad independiente y objetiva de aseguramiento y consulta, concebida para agregar valor y mejorar las operaciones de una organización. Ayuda a una entidad a cumplir sus objetivos aportando un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno.

Gestión de riesgos

Un proceso para identificar, evaluar, manejar y controlar acontecimientos o situaciones potenciales, con el fin de proporcionar un aseguramiento razonable respecto del alcance de los objetivos de la organización.

1.3. MARCO TÉCNICO

1.3.1. NORMAS INTERNACIONALES PARA EL EJERCICIO DE LA AUDITORÍA INTERNA.

Esta norma regula las actividades y acciones que debe realizar el auditor interno con la finalidad de desarrollar un trabajo efectivo dentro de las 3 etapas de la auditoría.

2 Módulo 23: Ingresos de actividades ordinarias. Material de formación sobre la NIIF para las PYMES

3 Artículo 59 Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública

Cuadro 2: Análisis de normas aplicables al modelo de auditoría interna propuesto

Tópico	Norma	Síntesis
Actividad de auditoría interna	2120	Los procesos de gestión de riesgos resultan de evaluaciones que el auditor interno efectúa cuando los objetivos de la organización están ligados con la misión de ésta; además de si los riesgos que son significativos han sido identificados y evaluados
	2120.A1	Evaluación a la exposición al riesgo relacionado a diversos aspectos como las metas de la empresa, fiabilidad de la información que se utiliza, eficacia y eficiencia de las herramientas de trabajo de la entidad.
Planificación del trabajo	2201	Para la planificación del trabajo de auditoría, los auditores internos deben considerar los propósitos, los riesgos significativos, recursos y operaciones para el desarrollo de la actividad.
Objetivos del trabajo	2210.A3	En el trabajo de auditoría será necesaria la evaluación de la gestión de riesgos y los controles, pues serán los que permitirá encontrar cuáles son las áreas con mayor riesgo en la empresa.
Alcance del trabajo	2220.A1	El alcance del trabajo de auditoría abarca los sistemas, registros, personal y bienes relevantes, y todos aquellos aspectos que involucren a la empresa.
Programa de trabajo	2240	Preparación y documentación de los programas que cumplan los objetivos del trabajo, incluyendo metodologías a utilizar y a su vez proporcione seguridad razonable al auditor de su cumplimiento
	2240.A1	Los programas de trabajo se realizan por medio de procedimientos que identifiquen, evalúen y documenten la información adecuada.
Análisis y evaluación	2320	Las conclusiones deben ir encaminadas a cumplir con las evaluaciones que se han realizado para determinar hallazgos
Documentación de la información	2330	Ante cada trabajo desarrollado, los auditores internos deben sustentar sus conclusiones con información que le sea relevante.
Comunicación de resultados	2400	Luego de las indagaciones respectivas y de criterios fundamentados, el auditor interno puede comunicar el resultado del trabajo.
	2410	El auditor está en la facultad de comunicar los objetivos y alcance del trabajo, asimismo las conclusiones correspondientes, las recomendaciones y planes de acción a tomar luego, de haber dado a conocer su postura de la situación actual.
	2420	La comunicación realizada por el auditor tiene como características claves: precisa, objetiva, clara, concisa, constructiva, completa y oportuna; todo ello con el fin que sea de la manera más correcta.
Uso conforme a las NIEPAI	2430	Los auditores internos, al informar que sus trabajos son "realizados de conformidad con las Normas Internacionales para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna" han cumplido implícitamente con programa de aseguramiento y mejora de la calidad.

1.3.2. COSO ERM (Administración de riesgos empresariales)

El control interno bajo el marco de referencia de COSO ERM, es aquel que efectúa la Junta Directiva con el propósito de suministrar un grado de seguridad razonable que está encaminado a cumplir con los objetivos siguientes en sus categorías respectivas:

✓ Eficiencia y eficacia de las operaciones.

Referido a que los objetivos operativos permitan que todo el flujo de procedimientos sea realizados y finalizados de la mejor manera aprovechando los recursos disponibles.

✓ Fiabilidad de la información financiera.

A un control interno efectivo, le es imprescindible contar con información financiera veraz y oportuna, referido sobre todo a estados financieros y comunicación sobre resultados.

✓ Cumplimiento de leyes y normas aplicables.

La correcta aplicación de todas las regulaciones en que la empresa se encuentra rodeada, es una función que el control interno debe ejercer, para evitar que hayan sanciones, multas y cualquier penalización.

<i>Cuadro 3: Análisis de los Componentes del Control Interno COSO ERM</i>	
Actividad	Síntesis
1.- Ambiente de control	En esta actividad se debe conocer que filosofía tiene la organización con respecto a la gestión de riesgo, cultura al riesgo y que aspectos afectan las acciones de la organización al riesgo.
2.- Establecimiento de objetivos	Establecer objetivos que estén alineados con el riesgo aceptado por la entidad y que oriente a los niveles de tolerancia al riesgo también el vínculo que hay entre los objetivos, visión y misión de la entidad con respecto al riesgo.
3.- Identificación de eventos	Identificar los eventos y sucesos que se producen en la organización; también distinguir entre riesgos y oportunidades que se encuentran y determinar los factores internos y externos que influyen en el perfil de riesgos.
4.- Evaluación de riesgos	En esta actividad se debe tener en cuenta la importancia y comprender el alcance de los eventos que pueden impactar a los objetivos; evaluar los riesgo mediante la probabilidad que se den y el impacto que estos tengan dentro de la organización y que unidad de medida deben utilizar para identificarlos; la metodología para identificar debe ser cualitativa y cuantitativa y deben tener dos base para evaluar los riesgos inherentes y residual.
5.-Respuesta al riesgo	La organización luego de evaluar los riesgos relevantes debe responder mediante cuatro respuestas evitar, reducir, compartir o aceptar el riesgo y luego debe valorar en relación a la tolerancia que tiene ante los riesgos de cada potencial respuesta y el grado en que una respuesta reducirá el impacto o probabilidad que ocurra.
6.- Actividades de control	Se busca realizar políticas que ayuden a asegurar que se lleven a cabo la repuesta a los riesgos y los respectivos procedimientos que ayuden a operatividad las políticas planteadas.
7.- Información y comunicación	Obtener y fluir la información sobre como presenta y apoya la gestión de riesgo a todos los niveles; también como se comunican en toda la organización los nuevos objetivos y como integrarse a responder a los riesgos.
8.- Monitoreo	Monitorear la efectividad de los demás componentes de COSO ERM en la organización.

1.4. MARCO LEGAL

La empresa constructora debe cumplir con la legislación que le es aplicable a la industria y a las actividades derivadas de los contratos de construcción, para la realización de sus proyectos.

<i>Cuadro 4: Análisis de Leyes Tributarias</i>		
Ley / código	Artículo	Comentario
Código Tributario	142	Las empresas constructoras deberán realizar registros de control de inventarios.
Ley del Impuesto Sobre la Renta	1	La obligación del pago de este impuesto, se genera por la obtención de rentas por los sujetos pasivos.
	24 y 32	Manifiesta que son deducibles de la renta obtenida cuando las erogaciones realizadas por el contribuyente tienen fines sociales
Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios	17	En lo literales i) y j) donde se menciona que es prestación de servicios todas aquellas modificaciones a la obra original.
	65	La deducción del crédito fiscal será válido únicamente aquel que sea trasladado en los comprobantes de crédito fiscal.

<i>Cuadro 5: Análisis de Leyes Mercantiles</i>		
Ley / código	Artículo	Comentario
Código de Comercio	Arts. 964 al 994	Respecto a la regulación de los contratos privados, el Código de Comercio da parámetros del contenido de este, por lo tanto se considera que se establecen todo lo relacionado a derechos, obligaciones.
Ley del Registro de Comercio	Toda la ley	Regula todo lo concerniente a las formalidades que la empresa debe cumplir, para el funcionamiento de la misma.
Ley de la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles	Arts. 10 al 12	Las empresas constructoras deben cumplir con sus obligaciones mercantiles, si falla en su deber son sancionados, provocando que sus operaciones puedan verse afectadas
Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública	Arts. 22 a), 31, 39, 79 al 88	Para los contratos públicos esta Ley establece condiciones y lineamientos que requiere una entidad pública, los cuales establecen la formalización de estos, citación para firmar un contrato.

Ver otras leyes aplicables en anexo 2

1.5. MARCO TEÓRICO

1.5.1. CARACTERÍSTICA DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

Constituye un pilar fundamental en el crecimiento industrial y comercial del país, ya que crean la infraestructura necesaria para facilitar la implantación industrial, el desarrollo agropecuario, mejoramiento educacional; así como la construcción de obras básicas y vías de comunicación que sirven para la explotación y traslado de los recursos naturales como: el petróleo, el hierro, el aluminio y los productos agropecuarios, entre otros.

1.5.2. IMPORTANCIA DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

El sector construcción mantiene vínculos directos con otros actores de la economía, tales como el comercio, la industria, el transporte, el sector financiero, además de generar infraestructura de utilidad pública, mediante los proyectos desarrollados por el gobierno, convirtiéndose en una fuente multiplicadora de empleo, por lo que el sector construcción desempeña un papel fundamental en la economía.

Es importante indicar que en la industria de la construcción existen dos sectores bien definidos: el sector formal y moderno dedicado exclusivamente a obras de infraestructura, y el sector informal constituido por pequeñas empresas que desarrollan sus actividades en las zonas rurales y urbanas.

1.5.3. VENTAJAS DE UN MODELO DE AUDITORÍA INTERNA BASADO EN RIESGOS.

La ventaja de este enfoque es que permite adquirir un entendimiento integral del negocio incluyendo, las estrategias, los riesgos de negocio y los procesos para administrarlos, lo que resulta en una auditoría efectiva y eficiente.

- ✓ Mayor control de los procesos.
- ✓ Detección de riesgos efectivo.
- ✓ Supervisión de actividades.
- ✓ Evaluación razonable del riesgo.
- ✓ Reconocimiento del compromiso del alto mando.
- ✓ Refuerzos de valores éticos (principios y reglas de conducta).
- ✓ Integración del personal clave entre las diversas áreas.
- ✓ Generación de valor hacia la organización.
- ✓ Mejorar el alcance de los objetivos de la organización.
- ✓ Cumplimiento de los contratos adquiridos.

1.5.4. IMPORTANCIA DE MODELO DE AUDITORÍA INTERNA BASADO EN RIESGOS.

El propósito de la auditoría interna basada en riesgo es proveer aseguramiento, objetivos diseñados para agregar valor y mejorar las operaciones de la organización. Ayuda a la organización a lograr sus metas al brindar un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la efectividad de los procesos de administración de riesgo, control y gobierno corporativo.

Evaluar las exposiciones al riesgo referidas a gobierno, operaciones y sistemas de información, con relación a: confiabilidad e integridad de la información financiera y operativa, eficacia y eficiencia de las operaciones, protección de activos, cumplimiento de leyes, regulaciones y contratos.

Ayuda a la administración en su gestión, por medio de recomendaciones que perfeccionan de forma constante a la entidad, y garantiza el cumplimiento de sus objetivos y metas de manera razonable, derivado del análisis de sus operaciones y procesos.

1.5.5. OBJETIVOS DE MODELO DE AUDITORÍA INTERNA BASADO EN RIESGOS.

- ✓ Mejorar las prácticas de control interno con respecto a las áreas que se encuentran expuestas a los riesgos que se encuentran en ellas.
- ✓ Proporcionar técnicas que ayuden a las empresas constructoras que las conviertan competitivas, en el desarrollo de sus actividades económicas.
- ✓ Brindar aseguramiento y optimización de los recursos con que cuenta la empresa, practicando los principios de eficiencia, eficacia y economía.
- ✓ Evaluar el cumplimiento de las obligaciones legales que rigen a las empresas constructoras.

1.5.6. ENFOQUE DE AUDITORÍA BASADA EN RIESGO

La auditoría basada en riesgos requiere que el auditor entienda primero la entidad y luego identifique y evalúe los riesgos contenidos en los controles, procesos, entre otros. La identificación de riesgos es un eje transversal en el proceso de auditoría, ya que comienza en etapas tempranas de dicho proceso. De la evaluación de riesgos que efectúe el auditor en las instancias previas al desarrollo del plan dependerá el enfoque que dará a su trabajo, es decir, su respuesta a los riesgos potenciales identificados. Luego de haber cumplido con la identificación y evaluación de riesgos surgida de los procedimientos cumplidos en la fase anterior, el auditor está en condiciones de desarrollar el plan de auditoría dando una adecuada consideración a tales riesgos. Enfoque basado en riesgos, que consiste en: a) identificar los riesgos de

negocios que encara la entidad al comienzo de la auditoría, dirigiendo los esfuerzos del auditor hacia las áreas de riesgos significantes; b) concentrar los mayores esfuerzos en las transacciones no rutinarias y en las estimaciones contables y c) siempre que sea posible y eficaz, obtener evidencia de auditoría de las pruebas de controles (enfoque basado en sistemas). La naturaleza de la auditoría interna es la denominación de una serie de procesos y técnicas, a través de las cuales se da una seguridad de primera mano a la dirección respecto a los empleados de su propia organización, a partir de la observación en el trabajo respecto a: si los controles establecidos por la organización son mantenidos adecuada y efectivamente; si los registros e informes reflejan las operaciones actuales y los resultados adecuada y efectivamente en cada departamento, y si estos se están llevando fuera de los planes, políticas o procedimientos de los cuales la auditoría es responsable.

1.5.7. ALCANCE DE AUDITORÍA INTERNA CON ENFOQUE BASADO EN RIESGO.

El alcance comprende el examen y valoración de lo adecuado y efectivo de los sistemas de control interno de una organización, y de la calidad de la ejecución al llevar a cabo las responsabilidades asignadas:

- ✓ Revisión de la fiabilidad e integridad de la información operativa y de los juicios utilizados para identificar, medir, clasificar e informar sobre la misma.
- ✓ Revisar los sistemas establecidos para asegurar el cumplimiento con aquellas políticas, planes, procedimientos, leyes y regulaciones, que pueden tener un impacto significativo en las operaciones e informes, y determinar si la organización los cumple.
- ✓ Revisar las medidas de salvaguarda de activos y, cuando sea apropiado, verificar la existencia de los mismos.
- ✓ Valorar la economía y eficacia con que se emplean los recursos.
- ✓ Revisar las operaciones o programas para asegurar que los resultados son coherentes con los objetivos y las metas establecidas, y que las operaciones y programas han sido llevados a cabo como estaba previsto.

1.5.8. EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO.

Cada entidad afronta una variedad de riesgos de origen interno y externo que deben ser valorados. La evaluación de riesgos es la identificación y análisis de riesgos relevantes a la ejecución de los objetivos, formando una base para determinar cómo deben ser manejados. Ante una economía, las industria, sus regulaciones y las condiciones de operación continuarán cambiando, son necesarios mecanismos que identifiquen y se ocupen de los riesgos especiales asociados con las transformaciones.

Esta etapa constituye la base de la auditoría interna de gestión de riesgos, se extrae una conclusión del resultado del análisis de los componentes del control interno COSO ERM y la gestión de riesgos realizada por la administración. Se debe considerar que la gestión de riesgos debe estar alineada con la misión-visión institucional, objetivos estratégicos, objetivos del negocio, los riesgos y controles para mitigarlos.

En la medida que el control interno muestre grandes fortalezas, las pruebas y la extensión de las mismas será menor, por el contrario en el caso de las debilidades, el auditor debe intensificar su trabajo y ampliar en lo posible la extensión de cada prueba y variar la oportunidad de su aplicación.

1.5.9. COMPONENTES DE UN MODELO DE AUDITORÍA INTERNA BASADA EN RIESGOS, ENFOCADO A LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.

✓ Planeación

La planeación de la auditoría recae en obtener conocimiento general de la empresa, determinando las principales áreas de mayor riesgo en las cuales se puede ver envuelto un contrato, de la misma forma se determinan todos los puntos en los cuales puede dificultar el cumplimiento de estos.

Se deben elaborar programas de auditoría, los cuales se basan en la evaluación del control interno existente en los contratos, se debe considerar los objetivos del área a auditar, los riesgos y controles establecidos en su elaboración, así mismo la asignación de los distintos tipos de recursos tales como financieros, operativos, administrativos, entre otros, en su realización. En este se determina la naturaleza, oportunidad y alcance de los diferentes tipos de pruebas a realizar en la ejecución. Las pruebas deben estar basadas en los objetivos de auditoría, en los casos de que no existan controles o tengan debilidades significativas, las pruebas deben realizarse conforme a los posibles errores y fraudes como consecuencia de la falta de controles apropiados.

✓ Ejecución

Se ejecutaran o realizaran todos los procedimientos establecidos en el programa de auditoría, por medio de las diversas herramientas y técnicas de auditoría, con el propósito de obtener la evidencia suficiente y competente que respalde los resultados obtenidos derivados del análisis y evaluación de las pruebas ejecutadas, sobre los cuales el auditor basara sus conclusiones y recomendaciones.

✓ Informe

Es el producto final del auditor, en el que expone y comunica los resultados obtenidos de la auditoría por escrito. El informe de auditoría se fundamenta en la evidencia suficiente, competente y pertinente obtenida en las fases de la auditoría, con el fin de brindar suficiente información sobre los desvíos o deficiencias más importantes como sus debidas recomendaciones.

1.5.10. PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

En la actualidad las pequeñas y medianas empresas establecen una relación mediante contratos de construcción, pues son la forma de estipular los derechos y obligaciones que adquieren al adjudicar dichos contrato ya sean públicos o privados; pero hoy en día se han determinado que hay ciertos problemas que desestabilizan la ejecución de la obra por factores externos o internos; por tanto a las entidades les imposibilitan cumplir sus objetivos y estrategias trazadas.

En el trato pactado se identifican diversos elementos que afectan su realización, de los cuales se mencionan los siguientes: presupuestos cambiantes en sus especificaciones, no contar con financiamiento necesario, demora en el pago a proveedores, lenta proporción de suministro de materiales por parte de proveedores, incorporación de mano de obra poco capacitada, el tiempo de ejecución de la obra y pago retardado por clientes.

Conforme a lo antes expuesto se determina que la operatividad y el aspecto financiero que están inmerso en los contratos son afectados por el deficiente manejo de control interno, también no contar con una gestión de riesgos por parte de la administración hace menos viable la realización de estos, entre otras dificultades que se tienen; cabe mencionar que al aceptar un contrato con estas condiciones se ven afectadas las empresas, ya que no prevén los problema internos que con dicho acuerdo adquieren.

a) PRESUPUESTO

La importancia del presupuesto de obra de un proyecto de construcción es muy considerable por ser el documento básico que establece el marco económico para la ejecución de las obras. De los valores conseguidos, saldrán los precios que competirán con otros licitantes y harán, ganar o perder la adjudicación y en el peor de los casos, originar pérdidas económicas en la ejecución de la obra.

Su redacción ha de ser clara, concisa y muy cuidada, con gran exactitud de las mediciones y adaptado a los precios del mercado local y actual. Por la falta de rigurosidad del presupuesto (y del pliego de condiciones) sale la mayor parte de los problemas que aparecen en obra.

Las diferencias entre el presupuesto de un proyecto y las ofertas económicas resultantes de la licitación de las obras deberán ser pequeñas y en caso de presentarse, provenir de variaciones en los rendimientos previstos en la ejecución de unidades de obra, en el beneficio del contratista o en los gastos generales. Evitar que las diferencias se deban a errores en las mediciones, precios mal justificados o anticuados, no adecuados al lugar y condiciones de ejecución inadecuadas.

b) ADMINISTRACIÓN EFECTIVA DE LOS RECURSOS

Para concluir los proyectos en las fechas pactadas es necesario, entre otras cosas, contar en forma suficiente y oportuna con los recursos humanos, materiales y financieros. Esto sólo ocurrirá si se han programado y gestionado oportunamente, de otra forma la situación que enfrenta la empresa constructora durante la ejecución tendrá un alto grado de incertidumbre, y las fechas de conclusión probablemente no serán cumplidas.

c) ADMINISTRACIÓN DE MATERIALES

La administración de materiales mediante sus funciones y la supervisión de las funciones de los departamentos permiten conocer la existencia en el almacén y el punto en que se debe ordenar más; los materiales que han sido ordenados y su fecha de recepción, así como el importe de los materiales y fecha de liquidación de los mismos.

d) ADMINISTRACIÓN DE MANO DE OBRA

Para la administración de la mano de obra se debe considerar dos etapas: la primera relacionada con la programación habitual de la fuerza de trabajo y la segunda con el control de ésta. Se inicia con un análisis de las fechas clave en obra, para dar paso a la generación de los programas de necesidades y de suministros, y así saber en qué fechas se requiere el recurso y con qué anticipación ha de conseguirse. Se continúa con una revisión de la disponibilidad de mano de obra interna, y si ésta no es suficiente para cubrir la demanda de la obra se procede a reclutar personal externo; esto con periodicidad semanal.

e) **MAQUINARIA Y EQUIPO**

El control de la maquinaria y el equipo es similar al de la mano de obra; las dos etapas consideradas aquí se refieren a la programación periódica de este recurso y al control del mismo. Para la maquinaria y el equipo utilizado en la ejecución de la obra, es necesario determinar las asignaciones de tareas para que el residente de obra pueda registrar las Horas – Máquina utilizadas y el tipo de trabajo realizado por los equipos. Esto último forma parte junto con la mano de obra, el avance real de la obra.

f) **SUBCONTRATOS**

Los subcontratos son recursos de conveniencia para las pequeñas y medianas empresas (PYMES) constructoras, los cuales se utilizan al identificar las partes de la obra que la entidad decide no realizar directamente. Esta decisión puede haber derivado de un análisis de capacidades de trabajo, que en el caso de verse excedidas para una organización en particular, se decide por la subcontratación; también es posible que la motivación sea lograr una mayor productividad o calidad en la obra debido a la especialización de los subcontratistas.

g) **CONTROL Y PRONÓSTICO DE COSTOS**

El control de costos es un proceso que permite saber el desempeño real de un proyecto con respecto al costo y al tiempo; permite conocer los hechos reales de una obra, compararlos con los planeados y con esta base, tomar las decisiones pertinentes. Durante la administración de los recursos, se genera una gran cantidad de información que tiene que ser recabada, organizada y analizada para ser comparada con los planes. Sólo entonces es posible identificar el origen de la variabilidad, evaluar los riesgos y tomar las decisiones pertinentes para mejorar el desempeño del proyecto.

El pronóstico de costos es una herramienta fundamental para conocer las “tendencias en el desempeño” (costos futuros, por ejemplo). Ya que el pronóstico utiliza una gran cantidad de información generada durante la fase de control de los recursos, el modelo aborda ambas fases simultáneamente.

CAPÍTULO II METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN Y DIAGNÓSTICO

La propuesta metodológica del presente estudio se basa en la realización de distintos métodos o estudio de investigación que se harán de la siguiente manera:

2.1. TIPO DE ESTUDIO

ESTUDIO HIPOTÉTICO DEDUCTIVO

En el desarrollo y diseño de la investigación se partirá con el estudio y la evaluación de las aspectos principales generalizadas que podrían contribuir, en el problema de la falta de proceso de gestión de riesgos de la organización y de esta manera enfatizar en forma precisa, los factores que contribuyen reconocer de forma específica la muestra, el estudio y evaluación es de estas áreas que forman parte de los factores determinantes para el examen en cuestión.

2.2. UNIDAD DE ANÁLISIS

Los gerentes administrativos (general) o gerentes del proyecto de las empresas en estudio, los cuales ayudaran a conocer el manejo del control interno y el proceso de gestión de riesgos que tienen dentro de las actividades provenientes de la adquisición de los contratos, con el fin de proporcionar un aseguramiento razonable respecto del alcance de los objetivos.

2.3. UNIVERSO Y MUESTRA

UNIVERSO

El universo de la investigación lo constituyen 165 pequeñas y medianas empresas constructoras del área metropolitana de San Salvador, tomando como referencia la información proporcionada por la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC) del año 2011.

MUESTRA

La fórmula a utilizar para la determinación de la muestra corresponde a la de una población finita, es decir, que se puede llevar a cabo un conteo para efectos de analizar e inferir sobre ésta.

La muestra a considerar será la resultante de aplicar la formula siguiente:

$$n = \frac{z^2 PQN}{(N-1)e^2 + z^2 PQ}$$

Dónde:

n=? Tamaño de la muestra.

N=165 Universo total de pequeñas y medianas empresas constructoras del área metropolitana de San Salvador

Z=95% Nivel de confianza que las pequeñas y medianas empresas constructoras, que no cuentan con un modelo de auditoría interna basada en riesgos que les ayude al proceso de gestión de riesgos, se encuentran entre el universo sujeto a estudio.

P=0.80 Probabilidad que las pequeñas y medianas empresas constructoras del área metropolitana de San Salvador, no cuenten con un modelo de auditoría interna basada en riesgos que ayude al proceso de gestión de riesgos.

Q= 0.20 Probabilidad que las pequeñas y medianas empresas constructoras del área metropolitana de San Salvador, cuenten con un modelo de auditoría interna basada en riesgos que ayude al proceso de gestión de riesgos.

e= 10% Máximo margen de error estimado de la confiabilidad de los datos obtenidos

$$n = \frac{1.96^2 * 0.80 * 0.20 * 165}{(165 - 1)0.10^2 + 1.96^2 * 0.80 * 0.20}$$

$$n = \frac{3.8416 * 26.40}{(164)0.01 + 3.8416 * 0.16}$$

$$n = \frac{101.41824}{1.64 + 0.614656}$$

$$n = \frac{101.41824}{2.254656}$$

$$n = 45 \text{ empresas}$$

Una vez realizada las interpretaciones descriptivas de las 45 empresas cuya información se recolectó con la encuesta se buscaran las semejanzas y diferencias entre ellas las cuales se describieron en el estudio.

2.4. INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

La información requerida para este análisis será mediante el instrumento cuestionario (ver anexo 3), estructurado con preguntas cerradas para conocer el entorno económico y financiero, del control interno y administración de riesgos de los contratos, que será recolectada mediante la técnica de la encuesta que son utilizadas en las pequeñas y medianas empresas, en el área Metropolitana de San Salvador.

2.5. PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

Los datos obtenidos de cada encuesta, se tabularan agrupando la cantidad de respuestas por cada pregunta, obteniendo de esa manera las frecuencias en términos absolutos y luego convirtiéndolas en términos relativos (porcentajes), posteriormente se elabora un cuadro para cada una de ellas.

Para realizar la tabulación se hará uso de una herramienta muy útil en la elaboración de las mismas, estas serán diseñadas mediante las hojas de cálculo de Microsoft Excel.

La representación de los datos se hará mediante graficas de pastel las cuales facilitaron la lectura e interpretación de los mismos.

2.6. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Se analizara la información obtenida mediante la encuesta y relacionando las respuestas unas con otras para llegar a conclusiones acerca del problema. (Ver anexo 4)

El propósito del análisis es resumir las observaciones llevadas a cabo de forma tal que proporcionen respuesta a las interrogantes de la investigación, la interpretación, más que una operación distinta, es un aspecto especial del análisis su objetivo es buscar un significado más amplio a las respuestas mediante la no accesibilidad con otros conocimientos. La relación entre análisis e interpretación y la forma específica

que toman, tanto separada como conjuntamente, dependerá de los distintos esquemas o niveles de investigación y, fundamentalmente, del diseño propuesto.

2.7. DIAGNÓSTICO

Las empresas de construcción tienen problemas de atrasos en la ejecución de la obra por la falta de recursos financieros, que afectan el cumplimiento de los acuerdos estipulados en los contratos, las fuentes más utilizadas son: autofinanciación, que forman parte del fondo monetario para ejecutar la obra; los préstamos de instituciones financieras con destino a capital de trabajo; y los anticipos de clientes que se da la particularidad que son los que más se utilizan para la realización, es donde algunos clientes de las empresas se retrasan en el pago, para ello podría gestionarse por medio de servicios legales aquellos incumplimientos requeridos.

Según la pregunta 2, desarrollada en el instrumento del cuestionario, para cumplir con la ejecución de la obra las entidades constructoras obtienen sus recursos de anticipo de clientes con el 58%, los recursos propios y préstamos de instituciones financieras es el 24%, el 18% trabaja con recursos propios el 7% con préstamos bancarios. Dado que la principal fuente de financiamiento es anticipo de clientes, las empresas deben tener mayores controles al respecto; por otra parte en la pregunta 8 la legislación civil manifiesta que un contrato sólo cesan sus efectos entre las partes por el consentimiento mutuo de éstas o por causas legales, sin embargo el 67% de los encuestados no reciben los pagos de los anticipos por parte del contratante, lo que pueda causar incumplimiento en el contrato.

Esto lleva a decir que en relación a lo descrito en el marco teórico existe una deficiencia en el manejo de recursos financieros, en lo técnico y legal se está practicando mal la realización de procesos y en el cumplimiento de gestionar los anticipos por parte del cliente, puesta en marcha la investigación por medio del cuestionario se comprueba que es necesario el buen manejo de recursos financieros y presentado en nuestra propuesta dentro de los riesgos encontrados se pretende dar una solución que establezca nuevos controles.

Otro punto importante a tratar es la falta de rigurosidad en los presupuesto significa que es donde aparecen la mayor parte de los problemas tanto en los materiales, mano de obra, maquinaria y otros; siendo necesario que las empresas tomen en consideración en establecer nuevas políticas o procedimiento para obtener mejores resultados en la parte técnica y presupuestaria.

Con base a la pregunta 6 del instrumento de investigación, por la variabilidad en los mercados respecto a los precios de los materiales, éste factor se atenúa como uno de los costos más altos a los que deben

incurrir las empresas constructoras para cumplir con la finalización de la obra, al momento de la realización de la obra, los costos que afectan la obra en un 76% son los materiales, el 27% la mano de obra, los costos indirectos el 20% y la maquinaria y equipo el 11%, mientras tanto la pregunta 7, muestra que el 51% de las empresas han holgado en las cifras del presupuesto, generando la situación de sobrantes de materiales, sin embargo es considerable que la elaboración del presupuesto habrá de ser clara, concisa y muy cuidada, con gran exactitud de las mediciones y adaptado a los precios del mercado local y actual, para que las diferencias entre el presupuesto de un proyecto y las ofertas económicas resultantes de la licitación de las obras sean pequeñas, para evitar que en la finalización del trabajo hayan sobrantes de materiales significantes y así los recursos financieros utilizados para la labor de construcción sean adecuadamente enfocados.

De acuerdo a lo anterior existe una flexibilidad desmedida en los presupuestos, los procedimientos para su realización no están puestos en práctica por la administración y no hay exigencia en que no cambien las condiciones en presupuesto aprobadas en el contrato de manera radical, ya en marcha la investigación se comprueba que es necesario ser más rigurosos tanto como en los procedimientos para establecer condiciones.

Además la vulnerabilidad de las cláusulas establecidas que no se cumplen al momento de ejecutar la obra que lleva a las empresas a recurrir a cambios en ellas, es necesario que se implementen procedimientos adecuados para encontrar las deficiencias; pero se conoce que estas se regulan legalmente ya sea contrato privado o público, llevar a cabo una revisión que identifiquen aquellos riesgos que lleven a incumplimiento y evaluar por medio de procedimiento que ayuden a dar un valor agregado a la administración.

Conforme a la pregunta 3 el incumplir con la finalización de la obra, puede causarle a la empresa una serie de sanciones, que previamente han sido estipuladas dentro del contrato, las cláusulas identificadas en un incumplimiento son: 53% el plazo de ejecución, el 47% la modificación y prórroga, el 27% es la forma de pago y las garantías 9% dichas empresas han tenido problemas para el desarrollo pleno de sus actividades, por lo tanto es necesario identificar, evaluar y mitigar las causas que permiten el contrato sufra modificaciones, a pesar de ello la pregunta 4 demuestra que actualmente las empresas del sector construcción logran cumplir con la obra contratada conforme a lo estipulado en el contrato, según el 64% de los encuestados; sin embargo, existen empresas que han logrado culminar la obra fuera del plazo del contrato, lo cual se origina porque no cuentan con los suficientes controles para lograr estimar el tiempo real en que se desarrollara el trabajo, involucrando factores que deben ser controlados, a consecuencia de

ello se presenta ante el mercado al que ofrecen sus servicios con mala imagen, pudiendo ocasionar que en un futuro estas no sean contratadas de nuevo.

El marco teórico enuncia que las cláusulas acordadas tienen cierta variabilidad, por lo que no se está dando cumplimiento con la base técnica ni legal, en la acción de exigir que se cumplan las condiciones dadas, puesta en marcha la investigación por medio del cuestionario se comprueba que es necesario verificar que analicen y realicen otros procedimientos para establecer condiciones, para ello en nuestra propuesta dentro de los riesgos encontrados se pretende darle una solución efectiva de control y cumplimiento de acuerdos dando así un valor agregado.

Respecto al entorno de las actividades que se realizan provenientes de contratos de construcción desarrollados bajo controles deficientes, sus objetivos y gestión de riesgos no están orientados a las áreas de trabajo dentro de la entidad para que cumplan con el desarrollo de la obra en ejecución, ni manejen de manera adecuada las actividades provenientes de los contratos. También los procedimientos establecidos por la administración están quedando fuera de la realidad de dichas empresas; la identificación de riesgo para las entidades es vulnerable ya que los conocen pero no actúan, es necesario realizar un proceso formal de prevenir, mitigar y obtener resultados positivos del manejo de contratos de construcción.

Se considera de mucha importancia que las empresas al finalizar la obra, identifiquen los riesgos que enfrentaron en la ejecución de la misma; de acuerdo a las empresas encuestadas, en lo correspondiente a la pregunta 5, el 89% de ellas analizan los resultados lo cual les ayuda a tener una mejor perspectiva de los sucesos que se han envuelto en la terminación de la obra y así evitar incumplir con lo establecido en el contrato de construcción, optando por analizar los resultados, la empresa es capaz de identificar los riesgos y actuar ante aquellos que pudieron afectarles en el cumplimiento de la obra, dado que la administración posee la responsabilidad de asegurarse que los riesgos son gestionados e identificar las áreas de mayor riesgo para el negocio, estas entidades enfrentan problemas de índole: sociales, éticos y ambientales, así como financieros y operacionales, el resultado del análisis de los resultados están enfocados a las políticas de control interno permiten que ciertos riesgos estén al margen de la aceptación, se comprueba en la pregunta 11 dado que la administración es responsable de identificar las áreas de mayor riesgo, el 69% de los encuestados manifiestan que el aspecto financiero se le debe prestar mayor atención, realizando un procedimiento más estricto para ello, sin dejar de lado las demás áreas porque un bajo control puede causar un mal manejo de los recursos y estos no se han programado y gestionado oportunamente; el área operativa 40% y en menor medida evaluar lo administrativo, recurso humano, en la pregunta 10 de acuerdo al 84% de las empresas encuestadas, la administración ha referido cuáles son los

riesgos que enfrentan en la realización de un contrato acorde a la responsabilidad que la administración posee en relación a la gestión de riesgos, en la pregunta 9 el 78% de las empresas encuestadas, no cuentan con un proceso formal de gestión de riesgos, lo que puede resultar en una serie de problemas a las pequeñas y medianas empresas, en cuanto a que dejan de lado situaciones que afectan el desarrollo de sus proyectos de construcción, aunado a lo anterior en la pregunta 12 las políticas implementadas relacionadas a riesgos de las empresas constructoras es un 53% referente a los costos e ingresos, el 36% mano de obra calificada, el 31% sobre el manejo de materiales, el 13% mantiene políticas para concursar en licitaciones públicas, son escasas las empresas que no tienen prácticas de control interno.

Conforme a lo escrito en el marco teórico hay deficiencia en la implementación de controles basados en riesgos, en la realización de procedimientos y cumplimiento con un marco de referencia COSO-ERM, para ello se proporciona la herramienta que evalué los riesgos para la consecución de los objetivos de la entidad.

Las empresas de construcción necesitan implementar una auditoría interna basada en riesgos para mejorar las prácticas de control interno y gestión de riesgos de las actividades provenientes de los contratos, ya que estas solo presentan y realizan diferentes auditorías pero no enfocadas a ser parte del conocimiento del entorno de la empresa.

La auditoría externa es la que, en su mayoría, en la pregunta 13 las empresas constructoras realizan en un 71% auditoría a estados financieros a los proyectos de construcción contratados, sin embargo queda demostrado que desarrollan otras auditorías que pueden requerir los contratantes o instituciones fiscalizadoras, o prácticas propias de la entidad constructora, de acuerdo al Código de Comercio un auditor certificado debe firmar el balance de fin de ejercicio, punto débil que las empresas deben superar, este tipo de auditoría se dedica a revisar y cerciorar que las cifras reflejadas en los estados financieros sean razonables, no mostrando mayor interés en la sostenibilidad del negocio, es el valor agregado que puede brindar la auditoría interna, relacionada con la pregunta 14, el 87% de las empresas encuestadas manifiestan que están en la disposición de utilizar la herramienta, por lo tanto la elaboración del documento es justificable ya que es de utilidad social para ayudar a mejorar su sistema de gestión de riesgos, la toma de decisiones adecuadas para la administración, lo que les permitirá minimizar los riesgos de negocio a los que están diariamente expuestas, siendo la auditoría interna una actividad independiente, objetiva de aseguramiento y consulta; bajo un enfoque que provee aseguramiento a la administración sobre la efectividad de la gestión de riesgo.

CAPITULO III DESARROLLO DEL CASO PRÁCTICO

3.1 PLANTEAMIENTO DEL CASO

a) Generalidades

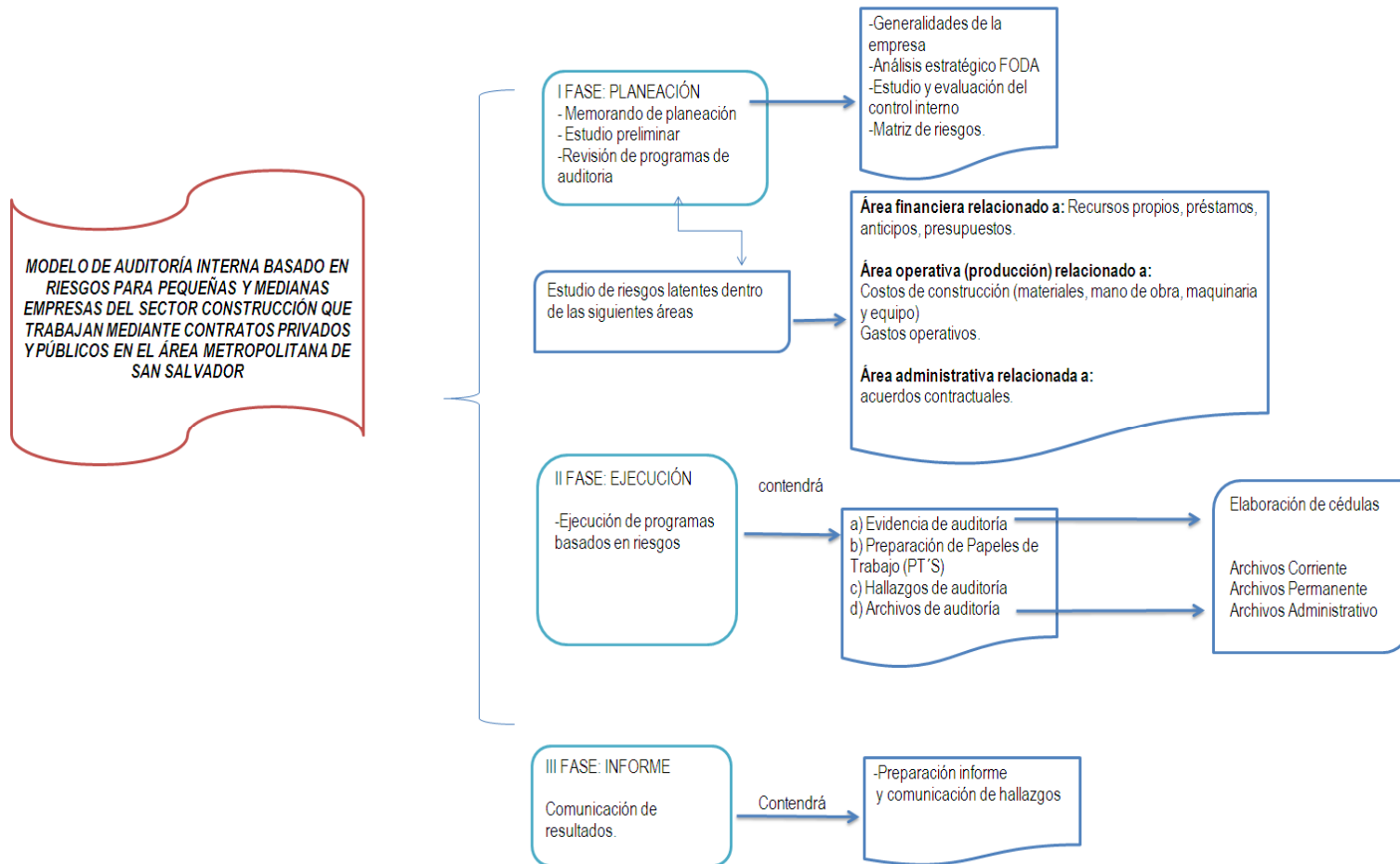
En vista de la necesidad que tienen las pequeñas y medianas empresas del sector construcción, con respecto a una adecuada gestión de riesgos, se considera necesario realizar una auditoría interna basada en riesgos, la cual logrará contribuir como una herramienta de trabajo que muestre propuestas para identificar los problemas internos en las actividades provenientes de la adquisición de nuevos contratos y lograr una mejor evaluación del proceso de gestión de riesgos

Por lo antes mencionado el presente capítulo, contiene un modelo de auditoría interna basado en riesgos para las pequeñas y medianas empresas del sector construcción que trabajan mediante contratos privados y públicos en el área metropolitana de San Salvador, dicho modelo se adecuara a la estructura interna de la empresa considerando aspectos como: organización, segregación de funciones, supervisión de actividades, contratación de recurso humano, entre otros.

b) Importancia

La implementación de este modelo servirá para las entidades constructoras, puesto que les ayudará a fortalecer y mejorar el desarrollo de sus operaciones, esto permitirá señalar las áreas que presentan deficiencias de control interno, así como también presentar a la administración una herramienta de análisis lo que les ayudará a medir la eficiencia de sus operaciones.

3.2 DIAGRAMA DE CASO PRÁCTICO



3.3 DESARROLLO DEL CASO

FASE 1 – PLANEACIÓN DE AUDITORÍA

Para el desarrollo del presente capítulo se lleva a cabo un modelo de auditoría interna basada en riesgos para la empresa FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V. cuya información general se presenta, mediante el memorándum de planeación

ESTRATEGIA DE LA AUDITORÍA

I. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA

GENERAL

Emitir un informe de auditoría a los contratos de construcción públicos y privados.

ESPECÍFICOS

- ✓ Determinar el cumplimiento del Contrato XX/2012 originado por la Licitación Pública _XX/ 2012 denominada “Programa de Fortalecimiento del Ministerio de Turismo- Séptima Etapa” y el contrato privado con la empresa Value, S.A. de C.V.
- ✓ Identificar las áreas que son latentes de riesgo, que están involucradas en los contratos de construcción.
- ✓ Evaluar los procedimientos de control interno de las áreas financiera, operativa y administrativa.

II. ALCANCE DE LA AUDITORÍA

El período del examen comprende el año 2012 tiempo en que se ha realizado la contratación de los proyectos en estudio.

III. GENERALIDADES DE LA COMPAÑÍA

a) Constitución y principales actividades de la compañía

- ✓ NIT: 0614-161296-002-8
- ✓ NRC: 474-0
- ✓ Giro o actividad principal

La sociedad FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V. tiene como finalidad, prestar servicios de construcción en el ámbito privado y público.

✓ **Constitución, capital social y accionistas**

La empresa FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V. fue constituida el 16 de diciembre de 1996, con un capital social de ₡ 4, 500, 000.00 (\$ 514,285.71), siendo los principales socios el Sr. Francisco Pérez y el Sr. Anastasio Aquino

✓ **Domicilio**

85 Av. Norte y 15 Cll. Poniente #820, Col. Escalón. San Salvador. El Salvador.

✓ **Misión**

Satisfacer a sus clientes antes, durante y finalizado el proyecto, respetando la legislación medio ambientales, laboral y toda aquella que tenga que ver con el que hacer de la empresa.

✓ **Visión**

Ser reconocidos y estar posicionados como una de las mejores empresas constructoras.

b) Junta Directiva

La junta directiva de la sociedad está conformada así:

Cargo que desempeña	Nombre del funcionario
Director Presidente	Francisco Pérez
Director Secretario	Anastasio Aquino
Primer Director	Luis Mario Contreras
Segundo Director	Sandra Roció Figueroa
Primer Director Suplente	Cesar Adonay Menguar
Primer Director Suplente	Wendy Nahomy Portillo

c) Período de gestión

La Junta Directiva de FIVE CONSTRUCTORA, S.A. de C.V. Tiene un período de gestión de cinco años, comprendido desde el 16 de diciembre 2011 hasta el 16 de diciembre 2016, inscrito en el registro de comercio al número 27, en el Libro 1952, página 239, del folio 234 al 236, de fecha 16 de diciembre de dos mil once.

d) Atribuciones de la junta directiva

Dentro de las atribuciones de la Junta Directiva de FIVE CONSTRUCTORA, S.A. de C.V. Según lo que establece su escritura de constitución:

- ✓ Dirigir y administrar los negocios de la sociedad.
- ✓ Autorizar la celebración de los contratos que se relacionan con la finalidad social, ya sea de una manera directa para cada caso o autorizándolo de manera general.
- ✓ Autorizar toda clase de operaciones que hayan de practicarse, estableciendo los requisitos que se deberán observar en los contratos.
- ✓ Atender la organización interna de la sociedad y reglamentar su funcionamiento
- ✓ Reglamentar el uso de las firmas.
- ✓ Abrir y cerrar sucursales y agencias.
- ✓ Preparar los balances y proyectos de reparto de utilidades de la sociedad.
- ✓ Convocar a Juntas Generales.
- ✓ Proponer a Junta General la creación de las distintas reservas y aumentos y disminución de capital.
- ✓ En general, desarrollar todas las gestiones en beneficio de la sociedad y que no sean de la competencia de otro organismo.

e) Principales operaciones

Todo servicio de ingeniería civil, construcción de edificios, entre otros.

f) Clientes Importantes

- ✓ El gobierno
- ✓ ARFLARE, S.A. de C.V.

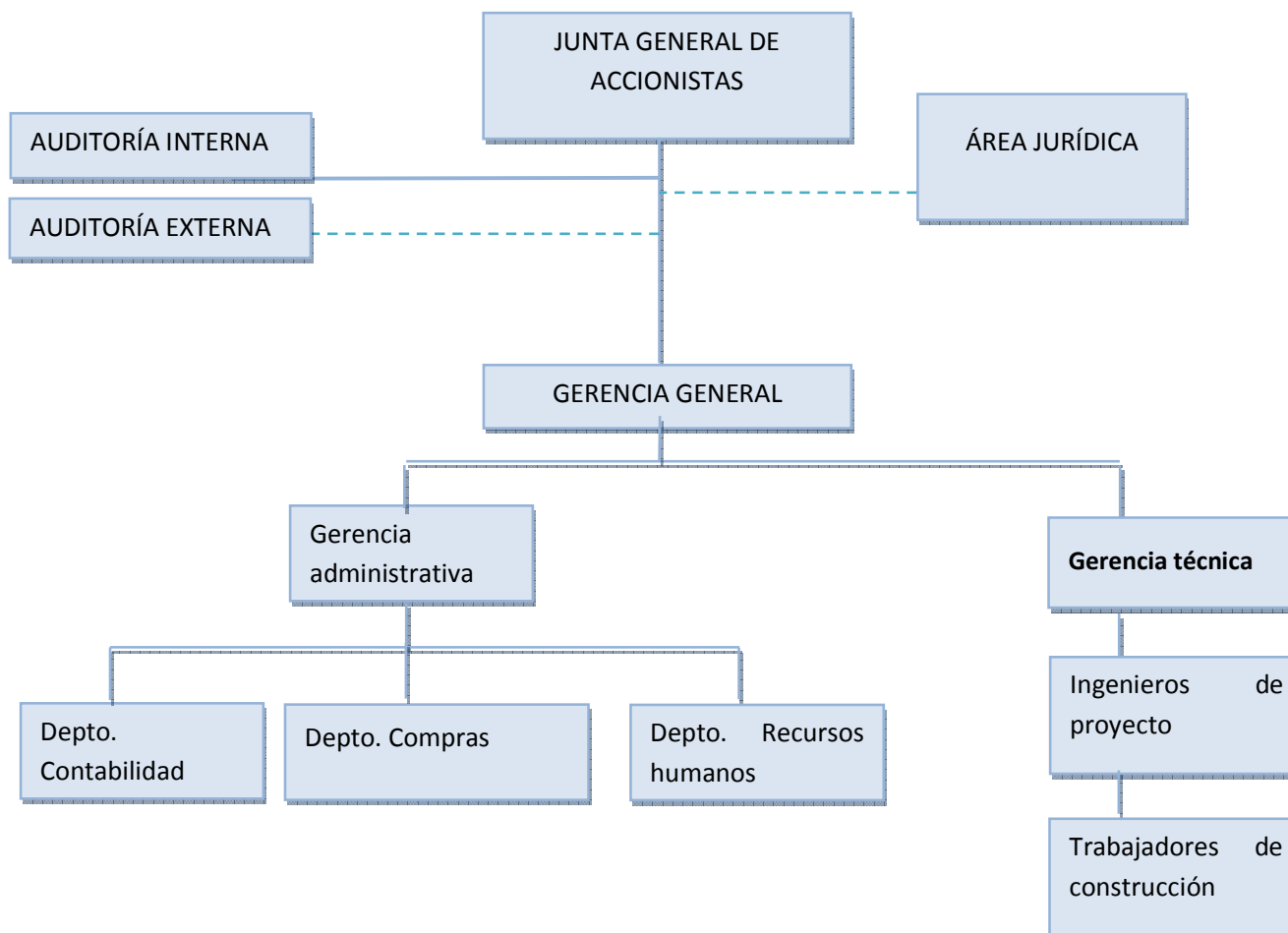
g) Principales Proveedores

- ✓ Ferreterías en general
- ✓ Oxgasa
- ✓ Aditivos de El Salvador
- ✓ Construmarket

h) Mercado y competencia

El mercado de FIVE CONSTRUCTORA, S.A. de C.V. es todo el territorio nacional, su competencia son todas aquellas empresas dedicadas al mismo giro.

i) Estructura Organizativa



j) Sistema Contable

a. Objetivo general:

Es proporcionar a la administración de la empresa el instrumento técnico que les permite uniformar el registro contable de las transacciones y operaciones de naturaleza económica y financieras generadas en el desarrollo de sus operaciones lucrativas en territorio de la república de El Salvador.

b. Objetivo específicos:

- ✓ Presentar información contable confiable y oportuna a los usuarios de los estados financieros.
- ✓ Proporcionar a los administradores de la empresa resultados contables que sirvan para ejercer el adecuado control de los recursos de la compañía
- ✓ Facilitar al personal contable la integración y la consolidación de las operaciones económicas y financieras de la empresa en los registros contables.

c. Base contable:

El sistema de contabilidad se desarrolla sobre la base de acumulación o devengo contable, de acuerdo con la Norma Internacionales de Información Financiera para PYMES adoptadas por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría.

d. Periodo contable:

Los estados financieros deben ser objeto de presentación con una periodicidad que como mínimo ha de ser anual, por lo tanto el ejercicio económico será de un año, comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de cada año, y este periodo es conforme al ejercicio impositivo según lo establecido en la ley de Impuesto Sobre la Renta.

5 principales políticas contables para evaluar partidas como:

- ✓ Los activos, clasificación de activo corriente y no corriente.
- ✓ Los pasivos, clasificación de pasivo corriente y no corriente.
- ✓ El patrimonio, capital social, reservas, utilidades por aplicar.

- ✓ Los resultados, tales como ingresos.
- ✓ Costos y gastos, la empresa evalúa el principio de lo devengado para proceder a reconocer una partida de gastos asociada a las operaciones normales o de operación del negocio.

k) Leyes y Regulaciones aplicables a los contratos de construcción

Se toma como referencia las siguiente leyes, porque son las enmarcan los contenidos en un contrato.

- ✓ Código de Comercio
- ✓ LACAP

Otras leyes aplicables a las empresas constructoras son:

- ✓ Código Tributario.
- ✓ Ley de Impuesto Sobre la Renta.
- ✓ Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA).
- ✓ Ley de Registro de Comercio.
- ✓ Ley de la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles
- ✓ Ley de Incentivo a las Empresas Nacionales de la Industria de la Construcción.
- ✓ Ley de Urbanismo y Construcción.
- ✓ Ley del Medio Ambiente.
- ✓ Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.
- ✓ Ley de Catastro.
- ✓ Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles.
- ✓ Ley Especial para la Legalización de los Derechos de Propiedad, Posesión y Tenencia de la Tierra.
- ✓ Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.
- ✓ Laudo Arbitral del sector construcción.

Se realiza el siguiente análisis con el fin de establecer situaciones internas y externas en las que está inmersa la entidad.

ANÁLISIS ESTRATÉGICO - FODA

Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cuenta con una estructura organizacional definida, lo que permite que los miembros de la empresa conozcan sus roles. ✓ Los objetivos que la empresa persigue, son acordes a la misión y visión de la misma. ✓ Los materiales que servirán para ejecutar la obra son resguardados en bodegas ubicadas en el lugar del proyecto. ✓ Cuando se identifica un problema se le da seguimiento hasta darle solución. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ El personal no cuentan con una capacitación constante en seguridad y salud ocupacional ✓ No existe una cultura de riesgos dentro de la empresa. ✓ Una forma no adecuada de manejar los recursos financieros provoca inestabilidad económica a la entidad.
Oportunidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Probabilidad de expansión en el mercado. ✓ Finalizado un contrato, los resultados son analizados lo que permite que las deficiencias sean superadas para una futura obra. ✓ Contar con equipo tecnológico adecuado para el control de las operaciones. ✓ Personal altamente especializado en el giro del negocio. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Incumplimiento por parte del contratante, en cláusulas principales como forma de pago. ✓ Los riesgos son identificados, sin embargo no son tratados mediante prácticas de control interno. ✓ Competencia de empresas del mismo giro. ✓ Alza de los precios en los materiales de construcción.

Es necesario investigar, mediante una evaluación de control interno, que permitirá conocer las condiciones de FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO

Aspectos generales

N°	Pregunta	Sí	No	Comentario
1	Ambiente de control ¿Cuenta la empresa con una estructura organizacional definida?	X		
2	¿Existe un manual con las normas de funcionamiento de departamentos y puestos principales de la compañía?		X	
3	¿La autoridad de los empleados con puestos de responsabilidad corresponde a sus principales funciones?	X		
4	¿Se difunde la integridad y los valores éticos, desde la alta dirección hacia los subordinados?	X		
5	¿Se realiza la práctica de rotación de personal en los puestos que sea posible?		X	
6	¿Existen parientes de los funcionarios y empleados en puestos claves trabajando para la Compañía?	X		
7	¿El personal existente en cada área, cumple con los requisitos establecidos según el cargo a desempeñar?	X		
8	¿Los empleados conocen los objetivos de la empresa?	X		
9	¿Cuentan con manual de procedimientos de control interno dentro de la empresa, cuáles son dichos controles?	X		Existen procedimientos establecidos tales como: cuentas por pagar; cuentas por cobrar; planillas; caja chica; control de papelería e insumos; (verbales y no por escrito)

10	¿Durante la ejecución de la obra el personal contratado temporalmente cumple con el perfil requerido por la empresa?	X		Se evalúa al personal antes de su contratación.
11	¿El personal contratado es suficiente para dar cumplimiento a la obra?	X		En ocasiones se requiere contratar más personal por un tiempo limitado
12	¿Cuenta la empresa con un comité de seguridad y salud ocupacional?		X	
13	¿El personal de la empresa recibe capacitaciones constantes sobre seguridad y salud ocupacional?		X	
14	¿Se cuenta con una calendarización que defina el tiempo de cumplimiento de cada fase de la obra?		X	
15	¿Existe supervisión de la obra?	X		El encargado de la obra le da seguimiento al trabajo.
16	La experiencia del personal es la adecuada para la tarea realizada	X		Las personas sin experiencia son supervisadas.
17	¿Cuenta con políticas de control interno?		X	
18	¿Los objetivos establecidos por la administración para las operaciones de los contratos de construcción, están acordes adecuados a la realidad la empresa?		X	
19	¿Está consiente la empresa sobre la naturaleza de los riesgos que pueda incurrir en los contratos de construcción?		X	
20	¿Tienen medidas adecuadas para la protección, el uso y conservación de materiales, recursos financieros, técnicos y otros recursos?		X	

21	Establecimiento de objetivos Al firmar un nuevo contrato, ¿se plantean todos los escenarios posibles, con el fin de cumplir con el proyecto?	X		
22	¿La misión y visión está vinculada con los objetivos estratégicos de la empresa?	X		
23	¿Los objetivos están relacionados a la operatividad, el manejo financiero y el cumplimiento de leyes?	X		No están enfocados al 100%
24	¿Los objetivos de la empresa están relacionados con los contratos de construcción?	X		Se espera dar cumplimiento al contrato.
25	¿Con la cantidad de riesgo aceptado actual, la empresa se encuentra conforme?	X		se trata que cada vez sea menor
26	¿Se encuentra preparada la organización para aceptar más riesgo del que actualmente admite?	X		
27	¿Hasta qué extremo aceptará la empresa el riesgo en objetivos paralelos, tal como el riesgo de un menor margen de beneficio bruto a cambio de una mayor cuota de mercado?	X		lo que importa es la utilidad que se obtiene, porque es una empresa en ascenso
28	Dentro del contrato, ¿existe más de una cláusula que genere el riesgo de incumplimiento de la obra?	X		
29	Al celebrar contratos con el sector público y privado, ¿existe algún riesgo de incumplir con uno de estos?	X		
30	Identificación de eventos ¿Qué cláusula se ve mayormente modificada en el contrato? Forma de pago % Modificación y prórroga % Garantías % Plazo de ejecución %			En un 50%, modificación y prórroga

31	¿Ha tenido problemas en sus especificaciones ya puesto en marcha los presupuestos de los proyectos?	X		
32	¿En el presupuesto general del proyecto son incluidos y especificados todos los costos por mínimos que sean, luego de las cotizaciones respectivas?		X	Solo se toman en cuenta los aspectos más importantes.
33	En un presupuesto en el que existe sobrante de materiales, ¿qué hace la empresa con ello?	X		Los sobrantes son utilizados en otro proyecto.
34	¿Se ha visto obligado a utilizar el capital de trabajo en otras actividades?	X		
35	¿Se ha visto en la necesidad de recurrir a préstamos para iniciar una obra?	X		
36	¿Ha incumplido alguna vez con el pago de cuotas de los préstamos adquiridos para desarrollar un contrato de construcción?	X		
37	Para un proyecto que se recurrió a financiamiento externo un incumplimiento en el plan de pagos ¿ha afectado las utilidades de un proyecto?	X		
38	¿Existe control en el manejo de materiales?	X		Solo se cuenta con una tarjeta kardex
39	¿Existen problemas con el manejo de recursos financieros propios al ejecutar la obra?	X		
40	¿Hay obstáculos que pudieran atrasar el pago de las cuotas de los préstamos adquiridos de las instituciones financieras?	X		

41	¿Ha tenido problemas en recibir los anticipos establecidos en algún proyecto?	X		
42	¿Ha utilizado el anticipo de un proyecto para complementar las actividades de otro proyecto?	X		
43	¿Ha contratado los servicios de un abogado para la gestión de retraso de anticipo por el no pago en el tiempo establecido?		X	
44	¿Los factores socioeconómicos influyen en la entidad?	X		
45	¿Los factores medioambientales influyen en el cumplimiento del contrato?	X		
46	¿En épocas electorales, el nivel de aceptación de los contratos reduce?	X		
47	¿Los costos de construcción se han visto afectados por la precisión en lo presupuestado?	X		
48	¿Cuenta con sistemas informáticos actualizados que facilite el manejo de la información?	X		
49	¿A los trabajadores se les cumple con las prestaciones laborales que por ley son exigidas?	X		
50	¿Reciben los empleados administrativos algún incentivo por bonificaciones, gratificaciones, viáticos, comisiones, entre otros; originados por los ingresos provenientes de los contratos de construcción?	X		Viáticos

51	¿La entidad tiene política de compra y uso de materiales?		X	
52	¿En algún momento ha tenido problemas con las especificaciones de los materiales presupuestados?	X		
53	¿Las horas asignadas de mano de obra son las necesarias para la realización del trabajo?	X		Cuando es necesario se pagan horas extras.
54	¿Tiene inventario de la maquinaria que posee?	X		
55	¿Cuenta con la suficiente maquinaria y equipo necesario para la realización de la obra?	X		Para construcciones grandes, se realizan contratos de arrendamiento de la maquinaria
56	¿Los miembros de la organización conocen los procesos generales que conlleva un contrato?	X		
57	¿Se realizan cotizaciones de proveedores de materiales?	X		
58	¿Ha tenido problemas o atrasos, debido a un mal suministro de materiales por parte de los proveedores o a la mala calidad del producto?	X		Bien esporádicos, suele darse cuando el producto se adquiere a un proveedor del extranjero
59	¿Con qué frecuencia recurren a financiamiento externo, para la realización de un proyecto?	X		Constantemente, dado que el gobierno atrasa los pagos nos vemos en la necesidad de utilizar ya sea créditos bancarios, créditos rotativos, factoraje.
60	¿Al determinarse pérdidas derivadas de los contratos, estas son reconocidas oportunamente?	X		

	Evaluación de riesgos		X	
61	¿Ha medido la empresa el riesgo inherente y residual de los contratos?			
62	¿Con qué frecuencia el cliente realiza cambios o modificaciones al proyecto?	X		Se da cuando surgen imprevistos que no estaban contemplados en el contrato, o que en el avance de la obra se encuentran con detalles que no estaban considerados
63	¿El área financiera mide cuán grande será afectado el contrato de acuerdo a las especificaciones del contratante?	X		No al 100%
64	¿El área operativa está ligada a obtener resultados positivos con respecto a la realización de la obra?	X		
65	¿Los acuerdos contractuales que admite en el área administrativa son los adecuados?	X		Se corre el riesgo de no cumplir
66	¿Se realizan evaluaciones de cada área involucrada al finalizar un contrato?		X	
67	¿La administración ha medido las repercusiones monetarias si se incumple con el contrato?	X		
68	Al iniciar un nuevo proyecto, ¿se conocen bien los requisitos normativos?	X		
69	¿Se utiliza alguna técnica para medir los riesgos?		X	
70	¿Se cumplen con los estándares de calidad que el cliente desea?	X		
71	¿Si los anticipos de los clientes no son recibidos, logran cumplir con la obra a realizarse?		X	

72	¿Existe un proveedor que le distribuye la mayoría de los materiales a utilizar durante la realización de la obra?	X		
73	¿Existe una seguridad de que los costos son relacionados directamente con las actividades originadas por los contratos de construcción?	X		
74	Respuesta al riesgo ¿Cada cuánto tiempo se toman inventarios físicos de los activos fijos?	X		Al terminar el proyecto se evalúa cada maquinaria utilizada, y la que no se utiliza en obras cada 3 meses
75	¿Las diferencias importantes entre los recuentos físicos y los registros de control, se informan a la gerencia?	X		
76	¿Se cuenta con algún seguro especial durante el desarrollo de la obra?	X		
77	Ante un proyecto que representará mucho riesgo, se decide ¿emprenderlo o rechazarlo?	X		Emprenderlo
78	¿Se añaden cláusulas especiales al contrato, que permita distribuir el riesgo?		X	
79	¿La administración reestructura los procesos ante un contrato que pueda perjudicarles?	X		
80	En la culminación de un proyecto, ¿qué porcentaje de pérdida se puede aceptar?		X	Ninguno, a lo mucho 5%
81	Ante un alza en el precio de los materiales en el desarrollo de la obra, ¿se asume los gastos adicionales?	X		

82	Los materiales son almacenados en lugares específicos y adecuados para evitar su deterioro	X		
83	Al no contar con el financiamiento necesario para la ejecución de la obra, ¿asumen los riesgos de incumplimiento de contrato?	X		
84	¿Si la empresa es contratada para desarrollar más de una obra en específico a la vez, las condiciones de estas se pactan en diferentes contratos	X		
85	Al momento de celebrar un contrato, ¿Existe más de una persona que figure como responsable de cumplir con lo establecido en este?		X	
86	La empresa, al determinar que no lograra cumplir con alguna cláusula del contrato, ¿es informada al contratante?	X		
	Actividades de control			
87	¿Se establecen negociaciones con los proveedores de materias primas, a largo plazo?	X		
88	¿Existen procesos que determinen los procesos de participación en los contratos de construcción?		X	
89	¿La Junta Directiva analiza los resultados cuando se finaliza un contrato?	X		

90	¿Hay políticas para negociación de precios de materiales?		X	
91	El gerente de general o de proyecto, ¿estudia el riesgo inherente o residual de un contrato?		X	
92	¿Se realizan arqueos de caja periódicamente? ¿Con qué periodicidad?	X		Se revisa cada mes
93	Para el cumplimiento con el pago de impuestos, ¿el contador calendariza las fechas?	X		
94	¿El avance de la obra, va acorde a lo estipulado en el contrato?	X		
95	¿Existe un registro donde se compare los costos reales con los presupuestados y que se tenga un análisis de las principales variaciones?	X		
96	¿La empresa cuenta con un encargado que vigile diariamente la existencia de los materiales, evitando así cualquier sustracción no autorizada de estos?	X		
97	¿Se realiza inventario físico de materiales al inicio y al final de la obra?	X		
98	Información y comunicación ¿La administración, se informa de los cambios que pueda darse en un contrato?	X		
99	Generalmente, cómo fluye la información en la entidad, ¿Ascendente o descendente?	X		De forma descendente
100	En la finalización de la obra, ¿los resultados son comunicados en forma oportuna a la Junta Directiva?	X		

101	¿Todas las áreas involucradas emiten sus informes de finalizada la obra en el tiempo oportuno?		X	
102	¿Tienen algún sistema informático que facilite el flujo de información a las partes interesadas en la entidad?	X		
103	¿Las políticas y procedimientos de gestión de riesgos se encuentran al alcance de cualquier miembro de la empresa?		X	
104	¿Tienen una cultura de riesgo que es transmitida a todos los empleados?		X	
105	Al tener identificado los posibles inconvenientes que afectan la realización efectiva del contrato de construcción, ¿se discuten dichos puntos con el personal clave de la empresa?	X		
106	¿Hay facilidad de acceso a la información?	X		
107	Monitoreo ¿Se da seguimiento a los problemas identificados, hasta darles una solución?	X		
108	¿Se realiza evaluación de la gestión de riesgos?		X	

La matriz de riesgo es la representación gráfica de calificar los riesgos, para FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V. el resultado es el siguiente:

MATRIZ DE RIESGOS

ÁREA DE RIESGO	RELACIÓN ÁREA RIESGO	DESCRIPCION DE PRINCIPALES RIESGOS	FACTOR RIESGO	CALIFICACIÓN			CLASIFICACIÓN		
				PROBABILIDAD	IMPACTO	EXPOSICIÓN AL RIESGO	RI	RC	RD
FINANCIERA	RECURSOS PROPIOS	La empresa utiliza el capital de trabajo en otras obligaciones cuando esta deba cumplir con un plazo.	Existe una mala planificación de recursos que afectan el contrato	2	3	6	MODERADO	BAJO	MODERADO
	PRÉSTAMOS	La empresa por incumplir al plan de pago se ha visto expuesta a un elevado pago por intereses por mora.	Por el pago de intereses por mora han sido afectados las utilidades del contrato	1	2	2	BAJO	MODERADO	BAJO
	ANTICIPOS	La empresa ha utilizado los anticipos de un proyecto hacia otro para complementar sus actividades de construcción.	Se puede incumplir con el proyecto del que se ha recibido el anticipo	3	3	9	ALTO	MODERADO	ALTO
	PRESUPUESTOS	Las empresas han tenido problemas ya puesto en marcha el presupuesto de los materiales, la mano de obra y maquinaria.	Inexactitud en el presupuesto ya establecido en el contrato.	1	2	3	BAJO	MODERADO	BAJO

ÁREA DE RIESGO	RELACIÓN ÁREA RIESGO	DESCRIPCIÓN DE PRINCIPALES RIESGOS	FACTOR RIESGO	CALIFICACIÓN			CLASIFICACIÓN		
				PROBABILIDAD	IMPACTO	EXPOSICIÓN AL RIESGO	RI	RC	RD
O P E R A T I V A	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	La empresa al ejecutar la obra ha tenido serios problema con los materiales, la mano de obra, maquinaria y equipo respecto a la precisión en lo presupuestado; así como la mano de obra en la seguridad e higiene y no contar con maquinaria y equipo suficiente.	Incremento de los costos por una mala asignación, no exista un comité de seguridad e higiene y solucionar la insuficiencia de maquinaria y equipo a través de arrendamiento.	3	3	9	ALTO	MODERADO	ALTO
	GASTOS DE OPERACIÓN	La empresa asigna gastos de forma inadecuada que afecten las utilidades generadas por los contratos	Gastos inadecuado en proporción e inexistencia	3	3	9	MODERADO	BAJO	ALTO

ÁREA DE RIESGO	RELACIÓN ÁREA RIESGO	DESCRIPCIÓN DE PRINCIPALES RIESGOS	FACTOR RIESGO	CALIFICACIÓN			CLASIFICACIÓN		
				PROBABILIDAD	IMPACTO	EXPOSICIÓN AL RIESGO	RI	RC	RD
A D M I N I S T R A T I V A	ACUERDOS CONTRACTUALES	La empresa ha tenido problemas con los contratos de construcción en los siguientes aspectos: calidad de la obra, tiempo de cumplimiento, retrasos, modificaciones y prórrogas e imprevistos	Problemas de calidad de la obra, tiempo de cumplimiento, retrasos, modificaciones y prórrogas e imprevistos	3	3	9	ALTO	BAJO	ALTO

Además se considera de gran importancia contar con documentación que muestre que FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V. se encuentra trabajando con las formalidades legales establecidas:

1. Extracto de escritura de constitución

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN – EXTRACTO

En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y seis, Sr. Francisco Pérez y el Sr. Anastasio Aquino constituyen ante notario José Antonio Calderón Martínez una sociedad de capital, de naturaleza anónima con régimen de capital variable, de nacionalidad salvadoreña que girara con la denominación de FIVE CONSTRUCTORA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que podrá abreviarse FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

La sociedad tendrá su domicilio principal en la ciudad de San Salvador, pero por acuerdo de la administración social podrá establecer oficinas, agencias, sucursales, y/o corresponsalías en cualquier lugar del territorio nacional o en el extranjero.

La sociedad tendrá como finalidades las siguientes: servicios de construcción en el ámbito privado y público.

La sociedad se constituye para un plazo indeterminado a partir de la inscripción del testimonio de esta escritura el Registro de Comercio.

El capital social de fundación es de cuatro millones quinientos mil colones dividido en 100 acciones de valor nominal de 45,000.00 colones cada una. (Ver complemento de extracto en anexo 5)

2. Credencial de representante legal FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

Ver anexo 6

3. Nómina de accionistas

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C. V.

ACCIONISTAS	# ACC.	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	%
FRANCISCO PÉREZ	50	¢ 2,250,000.00	50 %
ANASTASIO AQUINO	50	¢ 2,250,000.00	50 %
TOTAL	100	¢ 4,500,000.00	100 %

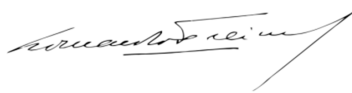
Se extiende la presente en la ciudad de San Salvador, a las ocho horas del dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y seis



Francisco Pérez
Director Presidente



Anastasio Aquino
Director Secretario



F. _____

Lic. Mauricio Quiñónez

Auditor Externo

4. Número de Identificación Tributaria (NIT) (Ver anexo 7)
5. Tarjeta de identificación de contribuyente de IVA (Ver anexo 8)
6. Estados financieros para el periodo 2012 (Ver anexo 9)

Un punto importante que la administración debe conocer es las actividades, que cada miembro del equipo de auditoría desarrollará.

MEMORANDUM

Para: Junta General de Accionistas

De: Mauricio Ernesto Mena Quintanilla, director de auditoría interna

Asunto: Comunicado de examen especial a los contratos de construcción.

Fecha: 25 de septiembre de 2013

Por la presente les informamos que para propósitos de la auditoría interna para el período 2012, el personal responsable es:

<u>Personal asignado</u>	<u>Cargo que desempeña</u>
Lic. Mauricio Ernesto Mena Quintanilla	Director ejecutivo
Licda. Carolina Marcela Flores Quinteros	Supervisora
Lic. José Alberto Rojas Iglesias	Auditor interno
Lic. Omar Alejandro Álvarez Narvárez	Auditor interno

A continuación se presenta una breve descripción de las funciones interrelacionadas, que el equipo profesional llevará a cabo durante la ejecución de la auditoría y en la constante atención de sus requerimientos.

DIRECTOR EJECUTIVO DE AUDITORÍA: Lic. Mauricio Ernesto Mena Quintanilla.

Sus responsabilidades serán:

- a) Supervisar labores de auditoría sobre la determinación de las áreas de mayor riesgo que afronta la entidad con respecto al cumplimiento del contrato, realizadas por el supervisor y el auditor encargado en el área financiera, administrativa y operativa.
- b) Sugerir modificaciones en programas de auditoría cuando lo requiera necesario.

- c) Asesorar al personal de auditoría y de la empresa en aquellos aspectos en que pudieren ser susceptibles al buen funcionamiento de la entidad y además aquellos que se hayan acordado que sean de su competencia.
- d) Dar la asesoría razonable ofertada y discutir informes.
- e) Revisar y apoyar el proceso y calidad de papeles de trabajo, redacción del informe ejecutivo

SUPERVISORA: Licda. Carolina Marcela Flores Quinteros

Las actividades que desarrollara son las siguientes:

- a) Participar en la planeación y ejecución de los programas de auditoría, para determinar las áreas de riesgo a evaluar.
- b) Realizar la evaluación del control interno y administrativo para determinar la situación de la empresa FIVE CONSTRUCTORA, S. A. de C. V.
- c) Participar en las sesiones de trabajo
- d) Colaborar en la preparación de informes periódicos, cuando los requiera la administración.
- e) Evaluar los avances y cumplimientos de los programas de auditoría.
- f) Aprobar depuración de procedimientos en los programas.

AUDITOR INTERNO: Lic. José Alberto Rojas Iglesias.

Las actividades que deberá desarrollar para la realización de la auditoría será:

- a) Realizar técnicas de investigación para conocer la situación de los procesos, controles, riesgos del cliente a fin de determinar la planeación del trabajo a ejecutar.
- b) Determinar las áreas de riesgo para la elaboración de los programas.
- c) Pedir la documentación necesaria a la administración para la obtención de evidencia de incumplimientos realizados.
- d) Evaluar el sistema de control interno de la empresa
- e) Verificar que el equipo de auditoría desarrolle lo establecido en los programas de auditoría

- f) Trabajar con el personal clave de la empresa para la obtención de la documentación apropiada, para sustentar la evidencia que nos ha proporcionado la Administración
- g) Preparar papeles de trabajo, e informe.
- h) Revisar otros aspectos relacionados con la auditoría

AUDITOR INTERNO: Lic. Omar Alejandro Álvarez Narváez

Las responsabilidades que desarrollará para la realización de esta auditoría será:

- a) Evaluación del control interno
- b) Desarrollo y realización de los programas de auditoría.
- c) Participar en la planeación y ejecución de la auditoría.
- d) Preparar y elaborar papeles de trabajo
- e) Determinar y documentar los hallazgos.
- f) Elaborar el informe de auditoría



Lic. Mauricio Ernesto Mena Quintanilla.

Director ejecutivo de auditoría

Para el desarrollo de la auditoría es necesario contar con información de las áreas de riesgo a evaluar, para ello se solicita a los departamentos involucrados documentación como la siguiente:

Documentación requerida	Comentario	Cumplido (para nuestros efectos)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Análisis financiero para determinar la liquidez del contratista (su empresa) 2. Contrato de construcción 3. Proceso de asignación de los recursos propios ante el desarrollo de un nuevo contrato de construcción 4. Presupuesto aprobado, el contrato de construcción aceptado. 5. Detalle de los préstamos con los que actualmente cuenta la empresa, que han sido destinados al capital de trabajo 6. El plan de pagos realizados para dichos préstamos 7. Documentación que evidencie el pago de las cuotas tales como: cheques, transferencias bancarias, pago en efectivo 8. Confirmación de existencia de anticipos recibidos por parte del contratante 9. Documentación de gastos generados de la utilización del préstamo adquirido para capital de trabajo, como mínimo lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Facturas ✓ Crédito Fiscal ✓ Comprobante de entrega de materiales 10. Documentación de gastos generados de la utilización de los anticipos 11. Proceso de realización de presupuesto con encargado. 12. Calendarización detallada de todas las actividades del proyecto en ejecución 		

<p>13. Documentación que sustente la entrega de la garantía de Cumplimiento de Contrato</p> <p>14. En caso haya alguna sanción o mora, pago de multas para ello se solicita brinde documentación de pago.</p> <p>15. Tarjeta kardex u otro medio, donde se lleve un control de entradas-salidas de la materiales</p> <p>16. Listado de la maquinaria a utilizar en el proyecto</p> <p>17. Mediante documentación sustente lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ubicación de bodega donde se guarda el material • Proceso de entrada y salida de materiales • Niveles de autorización de manejo de materiales • Personal involucrado en el manejo de materiales • Condiciones físicas del lugar de almacenamiento <p>18. Mediante documentación sustente lo siguiente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manual sobre seguridad e higiene ocupacional. • Haber expuesto capacitación adecuada sobre aspectos de seguridad y salud ocupacional. • Herramientas necesarias para desarrollar adecuadamente el trabajo. • Control de entrada y salida del personal • Cumplimiento con las prestaciones laborales exigidas • Documentación que sustente los gastos generados por parte del área administrativa 		
---	--	--

PRESUPUESTO DE TIEMPO

En la ejecución de la auditoría interna se ha designado el tiempo que el personal dedicará al trabajo a realizar, basándose en las áreas de estudio.

Descripción de tareas	Horas Presupuestadas
Comprensión del área a examinar	14
Identificación de Aspectos a Examinar	20
Elaboración memorando de planeación	28
Revisión de gastos generales de la empresa	20
Revisión de presupuestos	12
Revisión de Préstamos Bancarios	20
Revisión de gastos operativos	20
Estudio de contrato	28
Indagar sobre prestación de servicios de abogado	4
Investigar las condiciones de las bodegas donde se encuentran los materiales de construcción	14
Indagar sobre la maquinaria que se está utilizando para las obras	6
Indagar las medidas de seguridad y salud ocupacional	6
Elaboración y referenciación de papeles de trabajo	40
Preparación informe preliminar y comunicación de hallazgos	48
Preparación y presentación de informe de auditoría	24
	304

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.
UNIDAD DE AUDITORÍA INTERNA
CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES
EXAMEN ESPECIAL A LOS CONTRATOS PÚBLICOS Y PRIVADOS PARA LA GESTIÓN FINANCIERA, OPERATIVA Y ADMINISTRATIVA
 PERIODO AUDITAR: 2012
 REALIZACIÓN DE AUDITORÍA: 38 DÍAS HÁBILES (DEL 01 DE OCTUBRE AL 21 DE NOVIEMBRE 2013)

ACTIVIDADES	OCTUBRE																		NOVIEMBRE																							
	1	2	3	4	7	8	9	10	11	14	15	16	17	18	21	22	23	24	25	28	29	30	31	1	4	5	6	7	8	11	12	13	14	15	18	19	20	21				
PLANEACIÓN																																										
Comprensión del área a examinar	■	■																																								
Identificación de aspectos a examinar			■	■	■																																					
Elaboración memorando de planeación						■	■	■	■																																	
EJECUCIÓN																																										
Revisión de gastos generales de la empresa										■	■	■																														
Revisión de presupuestos													■	■																												
Revisión de Préstamos Bancarios															■	■	■																									
Revisión de gastos operativos																	■	■	■																							
Estudio de contrato																				■	■	■	■																			
Indagar sobre prestación de servicios de abogado																								■																		
Investigar las condiciones de las bodegas donde se encuentran los materiales de construcción																									■	■																
Indagar sobre la maquinaria que se está utilizando para las obras																											■															
Indagar las medidas de seguridad y salud ocupacional																												■														
Elaboración y referenciación de papeles de trabajo	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
INFORME																																										
Preparación informe preliminar y comunicación de hallazgos																																										
Preparación y presentación de informe de auditoría																																								■	■	

FASE 2- EJECUCIÓN DE AUDITORÍA

AD

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

PREP.	JARI
REV.	CMFQ

PROGRAMA DE AUDITORÍA ÁREA ADMINISTRATIVA

OBJETIVOS

Verificar que la terminación de la obra coincida con la estipulada en el contrato

Verificar que los contratos de las empresas adjudicadas, se hayan elaborado de conformidad con lo requerido por el contratante.

Comprobar la existencia de documentación que evidencie, el cumplimiento de los compromisos contractuales adquiridos por el contratista.

No.	PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA	HECHO POR	REFERENCIA
	ACUERDOS CONTRACTUALES		
1	Solicite un contrato de construcción e identifique las cláusulas contenidas en este.	JARI	AD 1
2	Verifique que el contrato firmado sea de conformidad con la oferta del contratista.	JARI	AD 2
3	Verifique el cumplimiento del plazo del contrato y la existencia de prórrogas, modificaciones de contrato y arreglos directos.	JARI	AD 3
4	Obtenga la calendarización detallada de todas las actividades del proyecto en ejecución y verifique su cumplimiento de acuerdo a la cláusula "Tiempo y Forma de entrega".	JARI	AD 4
5	Verifique que se entregó la garantía de Cumplimiento de Contrato	JARI	AD 5
6	Compruebe si el contratista incurrió en mora para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales dado el caso verifique que se le establecieron las multas correspondientes.	JARI	AD 6

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

AUDITORIA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Cedula: Analítica contratos

AD 1

PREP.	JARI
REV.	CMFQ

Procedimiento: Solicite un contrato de construcción e identifique si estos incluyen las siguientes clausulas.

Referencia	N° de Contrato	N° Cláusula																						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
AD1.1	Ministerio de Turismo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
AD1.2	Value, S.A. de C.V.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

- | | | | |
|----|-------------------------------|----|---------------------------------------|
| 1 | Objeto del Contrato | 13 | Sanciones |
| 2 | Precio y Forma de Pago | 14 | Incumplimiento |
| 3 | Plazo de Ejecución de la Obra | 15 | Caducidad |
| 4 | Supervisión | 16 | Modificación, Ampliación y/o Prórroga |
| 5 | Administrador de Contrato | 17 | Documentos Contractuales |
| 6 | Suspensión del Contrato | 18 | Interpretación del Contrato |
| 7 | Terminación de la Obra | 19 | Legislación Aplicable |
| 8 | Financiamiento | 20 | Caso Fortuito y Fuerza Mayor |
| 9 | Imprevistos | 21 | Solución de Conflictos |
| 10 | Cesión | 22 | Terminación Bilateral |
| 11 | Anticipo | 23 | Notificaciones y Correspondencia |
| 12 | Garantías | | |

Conclusión:

Se analizaron dos tipos de contratos que la empresa ha firmado con clientes, y ambos cumplen en forma general las condiciones claves de un contrato, para salvaguardar los intereses de la empresa.

AD

Contrato de Obra Pública Número XX / 2012 PEIS.

AD 1.1 1/15

Licitación Pública Número XX/2012 - PEIS

Programa de Fortalecimiento de Ministerio de Turismo - Séptima Etapa.

Nosotros **Carlos Abarca** del domicilio de San Salvador departamento de San Salvador, portador del Documento Único de Identidad número cero un millón ciento cincuenta y tres mil ciento noventa y nueve guion uno, actuando en nombre y representación, en mi calidad de **Asesor Ministerial** y en consecuencia **Representante Legal** del **Ministerio de Turismo**, Corporación de Derecho Público, Autónoma, de este domicilio, que presta el servicio orientación laboral en todas sus características, con Tarjeta de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce guion ciento diez mil ciento veintiuno guion cero cero uno guion tres, en virtud del Acuerdo número veintiuno pleca dos mil once guion dos mil trece paréntesis romano Ocho punto cuatro paréntesis, tomado en Sesión Plenaria Extraordinaria de la Dirección Ejecutiva, de fecha **veinticuatro de octubre de dos mil once**, y los **artículos diecisiete y dieciocho** de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, los que me conceden facultades para firmar en el carácter en que actúo contratos como el presente, en representación de la Institución que en el transcurso del presente instrumento se denominará **“Ministerio de Turismo” o “LA CONTRATANTE”** y por otra parte, **Francisco Pérez**, que firmo “Francisco Pérez” de cuarenta años de edad, de profesión licenciado en administración de empresas, del domicilio de San Salvador departamento de San Salvador, portador de Documento Único de Identidad número **cero uno dos tres cuatro cinco**, actuando en nombre y representación **Representante Legal de la Sociedad “FIVE CONSTRUCTORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”**, que se abrevia **“FIVE CONSTRUCTORA, S.A. de C. V.**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador Departamento de San Salvador, con Tarjeta de Identificación Tributaria número cero seis catorce guion dieciséis doce noventa y seis guion cero cero dos guion ocho; que en el curso del presente contrato se denominará **“LA SUMINISTRANTE” o “LA CONTRATISTA”** y en los caracteres dichos **MANIFESTAMOS**: Que hemos acordado otorgar el presente **CONTRATO DE OBRA DEL PROYECTO** Programa de Fortalecimiento del Ministerio de Turismo - Séptima Etapa, que comprende la Licitación Pública Número **XX/2012** DOS MIL DOCE (PEIS), denominada: “Programa de Fortalecimiento del Ministerio de Turismo - Séptima Etapa” Con base a la Resolución de Acta Adjudicativa número Ciento cincuenta y uno/Dos mil doce, adjudicado de conformidad a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que en adelante se denominará LACAP, y sujeto en especial a las obligaciones, condiciones, pactos y renunciaciones siguientes: I)

AD 1.1 2/15

OBJETO DEL CONTRATO: El contratista se obliga a realizar por su propia cuenta y riesgo para el Ministerio de Turismo, la ejecución del **PROYECTO** Programa de Fortalecimiento del Ministerio de Turismo - Séptima Etapa.

Según el detalle:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
Concreto Estructural				
S.F-1 (40x20) 4#3 + 1 de 1/4" A.C. 15 cm.	ML	161.9	\$ 25.00	\$ 4,047.50
S.I. bloque 15x20x40, 2ø3/8" + 1ø1/4" @ 10cms. 1:2:2	MI	201.8	\$ 35.00	\$ 7,063.00
S.C. de Bloque de 15x20x40, 2ø3/8" + 1ø1/4" @ 10 cm.	ML	162.56	\$ 28.00	\$ 4,551.68
Alacrán "A" (10x15) 2ø3/8" + 1ø1/4" A.C.15 cm. 1:2:2	ML	5.7	\$ 15.00	\$ 85.50
Nervio (15x15) 4ø3/8" + 1ø1/4" @ 15 cm. 1:2:2	MI	4.4	\$ 17.00	\$ 74.80
Losa e=0.05 Ho ø1/4" a 10 A.S	M2	0.9	\$ 25.00	\$ 22.50
Losa e=10 Ho.ø3/8" a.s. Concreto 1:2:2.	M2	22.5	\$ 30.00	\$ 675.00
Paredes				
Pared Ladrillo de Barro t/calav.p/canto mezcla 1:4	M2	4	\$ 45.00	\$ 180.00
Pared Bloque 15x20x40,ø3/8"@60, ø1/4"@ 40 (Ho.Temp)	M2	302.51	\$ 50.00	\$ 15,125.50
Pared Bloque 10x20x40,3/8"@40, ø1/4"@ 40 (Ho.Temp)	M2	2	\$ 26.00	\$ 52.00
Repello de Superficies Verticales, e=0.02 m= 1:4	M2	421.71	\$ 75.00	\$ 31,628.25
Repello de Cuadrados, 0.2 m. de ancho e=0.02 m 1:4	MI	125.4	\$ 45.00	\$ 5,643.00
Resanado de Grietas	MI	15.98	\$ 60.00	\$ 958.80
Afinado de Superficies Verticales 1:1	M2	421.71	\$ 65.00	\$ 27,411.15

AF 3.1

AD 1.1 3/15

Afinado de Cuadrados 0.2 m de ancho, 1:1	MI	125.4	\$ 80.00	\$ 10,032.00
Enchapado de Azulejo 15x15 cms, sisa c/porcelana	M2	83.94	\$ 76.00	\$ 6,379.44
Sisado Pared de Ladrillo	M2	8	\$ 69.00	\$ 552.00
Cepo en Lámina Fibro (Asbesto)-Cemento, (Ambas Cara	MI	28.5	\$ 78.00	\$ 2,223.00
Junta de Dilatación de Durapás (Incluye Pines)	MI	6.8	\$ 85.00	\$ 578.00
Techos				
Cubierta de Fibro-Cemento, 2 Aguas	M2	72	\$ 50.00	\$ 3,600.00
Cubierta de Asbesto Cemento 1 Agua	M2	69.05	\$ 38.00	\$ 2,623.90
Cubierta de Asbesto Cemento 2 Aguas	M2	404.64	\$ 47.00	\$ 19,018.08
V.M.-1 h=35 cms. 4 ang. 2 1/2"x 1/4"+ 1ø1/2"a 60°	MI	12	\$ 55.00	\$ 660.00
Polín "C" de 4" x 1/16"	ML	111	\$ 60.00	\$ 6,660.00
Pisos				
Piso de Ladrillo de Cemento 25x25 cms.(Color Rojo)	M2	70.5	\$ 40.00	\$ 2,820.00
Piso de ladrillo de Cemento 30x30cms.de Color	M2	8.36	\$ 48.00	\$ 401.28
Forja de Grada c/Ladrillo de Barro, Inc. Repello, Huella=30cm	MI	4.6	\$ 28.00	\$ 128.80
Piso Encementado T/Acera S/Piedra Cuarta	M2	88.24	\$ 35.00	\$ 3,088.40
Adoquinado	M2	12.8	\$ 18.00	\$ 230.40
Puertas, Ventanas, Cielos, División				
Puerta metálica de ángulo y lám. Ho., doble forro	M2	8.32	\$ 300.00	\$ 2,496.00
Puerta Tubo Ind.1", un forro lám.Ho.1/32",ang. 1 1/2x1/8"	Mý	1.5	\$ 400.00	\$ 600.00
Puerta 1x2.1m,Ang.1 1/2"x1/8",c/Tubo 1x1" 1Forro 1/32	C/U	1	\$ 450.00	\$ 450.00
Puerta Metálica Doble Hoja, Doble Forro	Mý	5	\$ 350.00	\$ 1,750.00
Puerta Estructura de Cedro y Forro de Plywood	M2	54.19	\$ 500.00	\$ 27,095.00

AF 3.1

AD 1.1 4/15

AF 3.1	Ventana Con Marco de Angular y Malla Ciclón Cal.11	M2	17.64	\$ 50.00	\$ 882.00
	Defensa Metálica p/Ventana (Hechura. Colocac. y Pint)	M2	14.78	\$ 400.00	\$ 5,912.00
	Ventana Celosía Vidrio Nevado, Alum. Liviano s/anodizar	M2	14.98	\$ 65.00	\$ 973.70
	Suministro e Instalación de Vidrio de 40"	C/U	10	\$ 85.00	\$ 850.00
	Cielo Falso Fibrocemento 4`x 2`x 6 mm Suspensión de Alum.	M2	393.42	\$ 15.00	\$ 5,901.30
	TOTAL			TOTAL	\$ 203,423.98

La ejecución de la Obra, se realizará según Orden de Compra emitida por la UACI-MITUR, conforme a requerimiento y al Financiamiento de Presupuesto Extraordinario de Inversión Social (PEIS), Recursos Propios o Fondo General según la necesidad de la institución. La obligación para el Contratista comprende la ejecución de las partidas presentadas en la oferta económica, según cuadro anterior, que además incluye: mano de obra, suministro de materiales, herramientas, equipos, transporte y todo lo demás necesario para ejecutar la obra en su totalidad, de acuerdo a las especificaciones y documentos contractuales relacionados. Dichas obras la realizará el contratista durante el plazo y en la forma establecida en el presente contrato. El Ministerio de Turismo, a través de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones y la Unidad de Desarrollo Físico, podrá hacer las modificaciones en los planos o en la naturaleza del trabajo que considere necesarias o convenientes durante el progreso de la obra, para asegurar la terminación del mismo de una manera satisfactoria. El contratante emitirá por escrito (a través del delegado del Titular) y el contratista aceptará las órdenes de Cambio que modifiquen, adiciones u omitan obras, debido a circunstancias imprevistas y comprobadas. El incremento de la Obra no excederá del veinte por ciento (20 %) del valor total del contrato; lo que implicará el incremento en el valor de las respectivas garantías. Dichas órdenes de cambio no se considerarán como renuncia a cualquier condición estipulada, ya sea en el presente contrato o en el documento de licitación. Cuando haya incremento o adición en la (s) obra (s), el contratista presentará las correspondientes Garantías complementarias, para efectos de asegurar a la Institución que cumplirá con todas las cláusulas establecidas en el presente contrato. Cuando haya Obras en aumento y disminución que no incrementen al valor del contrato se suscribirán entre las partes actas de acuerdos suplementarios. El Ministerio de Turismo se reserva el derecho de asignar nuevas áreas de acuerdo a las disminuciones o incrementos de la (s) obra (s) producto de las mediciones de obra realmente ejecutada o por cambio de las áreas en los cuales se

AD 1.1 5/15

ejecutarán las obras contratadas. Dichas obras sustitutas o adicionales se pagarán al mismo precio indicado en el contrato. Y para garantizar el cumplimiento del objeto de este contrato, el Ministerio podrá realizar todas las gestiones de control en los aspectos: técnico, financiero, legal y contable, que razonablemente considere necesarias a efecto de salvaguardar los intereses de la contratante. ✓ II)

PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio por la Obra Programa de Fortalecimiento del Ministerio de Turismo - Séptima Etapa., es por la cantidad de CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$400,000.00), con IVA incluido. Suma en la que están comprendidos el valor de los materiales, mano de obra, equipo, herramientas, transporte y cuantos gastos sean necesarios para ejecutar totalmente la obra. El pago lo realizará el Ministerio de Turismo, con cargo a Fuente de Financiamiento del Presupuesto Extraordinario de Inversión Social (PEIS), Recursos Propios o Fondo General, a través de la Unidad de la Administración de Desarrollo Físico de este Ministerio por medio de UN ANTICIPO Y ESTIMACIONES POR AVANCE DE OBRA REALMENTE EJECUTADA, a más tardar SESENTA (60) DÍAS HÁBILES después de: recibida las facturas, los avances y Estimaciones de obra realmente ejecutada firmados y autorizados por la Supervisión externa, asimismo por la Unidad de Desarrollo Físico y en la misma unidad tramitarán Quedan y comprobante de retención. Todos los pagos se gestionarán por medio de Comprobante de Egreso Fiscal (CEF) debidamente legalizado en la Unidad Financiera Institucional, siendo la fecha del anticipo, en dólares de los Estados Unidos de América, y serán presentados en la Administración Financiera de la Unidad de Desarrollo Físico y en la misma unidad tramitarán Quedan y comprobante de retención. El Ministerio retendrá el cinco por ciento (5%) del monto vigente del contrato, a fin de garantizar cualquier responsabilidad derivada del incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales dicho porcentaje se retendrá a cada pago generado por estimaciones por avance de obra realmente ejecutada. La devolución del monto retenido se hará dentro de los quince días hábiles posteriores a la recepción definitiva y a entera satisfacción de la obra; estas retenciones no devengarán ningún interés. El responsable de informar al respecto será la Administración de la Unidad de Desarrollo Físico como responsable del trámite de pago. El pago final correspondiente que comprenderá cualquier suma que se le adeude al Contratista incluyéndose en dicho pago la retención contractual que se haya realizado para garantizar el correcto cumplimiento de la ejecución de la obra, será posterior a la aceptación satisfactoria por parte del Ministerio de Turismo, mediante Acta de Recepción Final emitida por la Unidad de Desarrollo Físico y previa presentación de la Garantía de Buena Obra. El Ministerio de Turismo se reserva el derecho de cancelar todo pago a través de E-BANCA, por lo que a la empresa contratada, se le solicitará información o documentación que permitan realizar el pago por este medio. Las Facturas deberán ser presentadas por el contratista en original y tres (3) copias del duplicado-

AD 1.1 6/15

cliente, en la Administración Financiera de la Unidad de Desarrollo Físico del Ministerio de Turismo, o como se indique en la **Orden de Compra, para emisión del respectivo Quedan**, además deberán detallar en la factura el concepto de lo que se cobra, **Nombre de la Licitación, Nombre del Proyecto y especificar los montos Valor Estimación menos (-) anticipo y otras deducciones**, determinando el valor a cobrar. **Los precios deben indicarse en Dólares**, asimismo se les informa que el Ministerio de Turismo, ha sido designada como **Agente de Retención**, por lo que deben de consignar en las facturas, la retención del Uno por ciento del IVA en las transacciones, cuyo **precio de venta neto** (sin IVA), sea mayor o igual a Cien Dólares, **de acuerdo al Código Tributario.** ✓ **III) PLAZO DE EJECUCION DE LA OBRA:** El Contratista se obliga a lo siguiente: a) **Realizar la obra** estipulada en la cláusula primera de este contrato, a entera satisfacción de contratante, hasta el último detalle **en un plazo máximo de quinientos cuarenta (540) DÍAS CALENDARIOS**, dicho plazo de ejecución se contará a partir de la fecha en que **reciba el contratista la Orden de Compra y la Orden de inicio**, la cual será extendida por la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI) dentro del plazo de diez **DÍAS HÁBILES** posteriores de la distribución del contrato debidamente legalizado. Terminada la obra y comprobado el cumplimiento de las especificaciones contenidas en el contrato, el Ministerio procederá a la recepción provisional, en un plazo máximo de **DIEZ (10) DIAS HÁBILES**, mediante acta de recepción, para revisar la obra y hacer las observaciones correspondientes. La recepción se hará por **Obra y contra entrega del Acta de Recepción**, para revisar la obra y hacer las observaciones correspondientes **en un plazo máximo de Sesenta (60) Días Calendario**. En el caso de que se **comprobare defectos o irregularidades**, la institución requerirá al contratista para que las subsane en el **plazo establecido para ello por la Unidad de Desarrollo Físico**. Si el contratista no subsanare los **defectos o irregularidades comprobados en el plazo** estipulado en el contrato, éste se tendrá por **incumplido**; pudiendo la institución **contratante corregir los defectos o irregularidades** a través de un tercero o por cualquier otra forma, **cargado el costo de ello al contratista**, el cuál será deducido de cualquier suma que se le adeude o haciendo efectivas las garantías respectiva, sin perjuicio de la caducidad del contrato con responsabilidad para el contratista. Lo anterior no **impedirá la imposición de las multas que correspondan**. El Acta de recepción se hará por proyecto completamente construido y acabado, la cual será firmada por el Jefe de la Unidad Solicitante, el Jefe y el monitor de la Unidad de Desarrollo Físico, Coordinador del PEIS, (Administrador del Contrato), representante legal de la Empresa Supervisora, y Representante Legal de la Empresa constructora. Para la elaboración de las Actas se deberá cumplir con los requisitos establecidos en los artículos Ciento catorce, Ciento quince-A, Ciento dieciséis y Ciento veintiuno de la LACAP. b) El presente contrato podrá prorrogarse, siempre que haya común acuerdo entre las

AD 1.1 7/15

partes, con base a los artículos ochenta y tres, ochenta y seis, noventa y dos, de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. (LACAP). El contratista podrá solicitar por escrito prórroga del plazo contractual, describiendo el detalle de todas las circunstancias que respalden su solicitud cuando la obra en ejecución se vea afectada por casos fortuitos, incendios, epidemias, catástrofes, huelgas y riguroso mal tiempo. Dicha solicitud deberá presentarse dentro de los diez (10) días calendario antes de la fecha de vencimiento del plazo de ejecución, caso contrario el contratista habrá renunciado a su derecho de reclamar prórroga del plazo; c) El solo hecho de prorrogarse el plazo del contrato no alterará en manera alguna los términos y naturaleza del mismo, por lo tanto no dará lugar a que el contratista reclame compensación o pago adicional; d) La contratista presentará el cronograma de ejecución de las actividades a realizar durante el plazo de ejecución de cada obra, la cual será presentada a la UACI-MITUR, TRES DÍAS CALENDARIO posteriores a la emisión de la orden de inicio, y quedará obligado a cumplir con la programación aprobada para la ejecución de la obra prevista en las diferentes etapas del trabajo, las que una vez recibidas y aprobadas por el supervisor de la obra, se procederá al respectivo pago. ✓ **IV) SUPERVISIÓN:** Para efectos de controlar el seguimiento de la obra y que se cumpla de acuerdo a especificaciones técnicas se contratará una empresa para que supervise el proyecto e informará por escrito a la UACI-MITUR sobre lo relacionado con la ejecución de los trabajos, lo cual debe quedar asentado en bitácora. Las funciones de la Supervisión serán, pero no están limitadas, las siguientes: a) Controlar la correcta y sana ejecución de los trabajos; b) Efectuar los controles físicos de cantidad y calidad de los trabajos de acuerdo con las prácticas modernas de construcción y administración de obras; c) Ejecutar todos los trabajos de control, inspección permanente, y toda actividad requerida para velar por el fiel cumplimiento de condiciones y plazo del contrato; y d) La supervisión no estará autorizada para revocar, ampliar, ceder o renunciar a ninguna de las estipulaciones del contrato o sus anexos, ni podrá aprobar o aceptar trabajos contrarios a dichas estipulaciones. Además de las funciones estipuladas en el párrafo anterior, la supervisión será responsable de las siguientes actividades: a) Colaborar y explicar al Ministerio de Turismo, todo lo concerniente a la construcción de las obras para la obtención del Visto Bueno, b) Verificar la correcta y eficiente ejecución de los trabajos, de acuerdo con la prácticas modernas de Ingeniería y Administración de Proyectos, tomando como base lo especificado en los Bancos de construcción y Oferta del Constructor; c) Revisión y aprobación del plan de utilización del anticipo y los Programas presentados por el Contratista como también, el control del grado de avance físico y financiero de la obra; d) Control y Seguimiento de las obras mediante reuniones semanales con el Contratista, llevando el registro mediante actas, las que deberán ser remitidas a la Unidad de Desarrollo Físico; e) El aseguramiento de la calidad de las obras; f) Seguimiento y verificación del cumplimiento del

AD 1.1 8/15

plan de control de calidad y manual de funcionamiento del laboratorio presentado por el contratista; g) Participar en conjunto con el Contratista y dar seguimiento a verificaciones realizadas por MINISTERIO DE TURISMO ; h) La certificación de las Estimaciones de Pago a hacerse al Contratista; i) Revisión y aprobación de informes mensuales y final, presentados por el constructor, remisión oportuna de estos a la Unidad de Desarrollo Físico proporcionado sus conclusiones y recomendaciones; j) El control de la gestión y obtención de los permisos ambientales por el contratista de los botaderos, bancos de préstamo, pétreos y planta de concreto hidráulico; k) Recomendación de documentación de respaldo que muestre el incumplimiento contractual del Contratista; m) Implementación, control y seguimiento a las medidas establecidas de Higiene y Seguridad Industrial, además del Manual de Señalización y Publicaciones y otros especificados en los Documentos de contratación y/o Supervisión; n) Certificación y aprobación de la correcta elaboración de los planos finales y o) Otros especificados en los Términos de Referencia para la de la Supervisión y/o Bases de construcción. Para facilitar la comunicación en la obra, se usará el sistema de bitácora, la cual contendrá un original y dos copias, la primera para el Supervisor y la segunda para la Contratista, cada copia se identificará con un color diferente. Los Libros de bitácora serán proporcionados por el contratista y serán propiedad de la contratante. Las resoluciones que afecten sustancialmente la ejecución de la obra que sean emitidas por el Supervisor, deberán ser comunicadas al Constructor en un plazo no mayor de tres días hábiles, enviando la correspondiente copia a la contratante. En estos libros se registrarán todos los pormenores de la obra, se girarán instrucciones, recomendaciones, avisos previos a los procedimientos constructivos, etc., ya sea por parte de la Supervisión o el Constructor. Este libro contendrá las firmas que autoriza la Unidad de Desarrollo Físico, y forma parte de los documentos contractuales. ✓ **V) ADMINISTRADOR DE CONTRATO:** La administración del presente contrato estará a cargo del Coordinador del Ministerio de Turismo, para ejecutar el Presupuesto Extraordinario de Inversión Social y tendrá las responsabilidades detalladas en el artículo 82 bis de la LACAP. ✓ **VI) SUSPENSIÓN DEL CONTRATO:** El contrato podrá suspenderse o darse por terminado antes del vencimiento del plazo establecido, a conveniencia del Ministerio con relación al financiamiento de la obra, y en especial si ocurriese el caso de que el contratista incurra en mora de cumplimiento de sus obligaciones o sea declarado en quiebra. La contratante tendrá derecho, después de notificar por escrito al contratista, a dar por terminado el contrato, de conformidad a esta cláusula, sin que el contratista pueda apelar de dicha resolución, sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponde al contratista por su incumplimiento. ✓ **VII) TERMINACIÓN DE LA OBRA:** Cuando haya finalizado la obra objeto de este contrato, el contratista notificará por escrito a la Unidad de Desarrollo Físico que éstas se encuentran listas para su inspección final, a más tardar tres días después de haber recibido la notificación, la inspección deberá ser iniciada; y

AD 1.1 9/15

el Ministerio procederá a la recepción provisional **en un plazo no mayor de DIEZ (10) DIAS HÁBILES**, mediante acta de recepción para revisar la obra y hacer las observaciones correspondientes, la supervisión hará constar en el documento de recepción provisional si el contratista ha cumplido o no con sus obligaciones contractuales, y si ha habido incumplimiento de su parte, deberá hacerse constar en qué consiste. En el caso que **la supervisión encuentre una deficiencia en la obra, ésta será corregida por el contratista; y hecha la corrección a satisfacción del Ministerio**, deberá emitirse acta de recepción definitiva, siempre y cuando la supervisión encuentre el trabajo aceptable bajo los términos del contrato y demás documentos contractuales; y si no existieren reclamos de ninguna especie, **la recepción de la obra se hará contra entrega del Acta de Recepción, la cual será firmada por el Jefe y el Supervisor de la Unidad de Desarrollo Físico, así como el Representante de la Empresa.** ✓ **VIII) FINANCIAMIENTO:** La Institución contratante hace constar, que para cubrir el presente compromiso, se hará contra **las respectivas asignaciones presupuestarias.** ✓ **IX) IMPREVISTOS:** En caso de surgir imprevistos, **se incluirá en orden de compra independiente a la orden de compra** emitida inicialmente y se ejecutará con base a documentos que sustenten los gastos inesperados que no pudieron preverse en el presupuesto inicial de las obras, el cual **deberá estar debidamente autorizado por la Unidad de Desarrollo Físico quien es la Unidad Supervisora de las Obras.** ✓ **X) CESIÓN:** Queda expresamente prohibido al Contratista traspasar o ceder a cualquier título, los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato. **La trasgresión a esta disposición dará lugar a la caducidad del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato.** ✓ **XI) ANTICIPO:** El Ministerio entregará al contratista, **un anticipo para comenzar la obra, el cual será del TREINTA POR CIENTO del valor total del contrato**, equivalente a **CIENTO VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$120,000.00)**. Será cancelado en dólares de los Estados Unidos de América **SESENTA DIAS HÁBILES posteriores a la presentación de la Garantía de Buena Inversión de Anticipo y de Cumplimiento de Contrato.** ✓ **XI) GARANTIAS:** En relación al presente contrato se otorgarán a favor de Ministerio de Turismo, **las siguientes garantías:** **1) Garantía de Buena Inversión de Anticipo:** Para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la construcción de la obra, el contratista se obliga a presentar a favor de Ministerio de Turismo **en un plazo máximo de CINCO DIAS HÁBILES**, posterior a la firma y distribución del contrato en la UACI-MITUR. Una Garantía de Buena Inversión, equivalente al **CIENT POR CIENTO** del monto otorgado del anticipo o **sea por la cantidad de CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$400,000.00)**, Caución que tendrá vigencia por un periodo de **SEIS MESES**, o hasta que se hubiere recuperado y liquidado en su totalidad el valor del anticipo, todo sin perjuicio de caución establecida para garantizar el fiel cumplimiento del contrato. El contratista deberá

AD 1.1 10/15

presentar previo al otorgamiento del anticipo programación de gastos de anticipo y posteriormente copia de facturas de los gastos efectuados, para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la dotación y ejecución inicial de la obra. Para cubrir el anticipo otorgado se descontará la cantidad equivalente al treinta por ciento (30%) del anticipo en cada estimación de avance en la obra, hasta que la suma de las cantidades así deducidas llegue a ser igual al **TREINTA POR CIENTO (30%)** del precio contractual. Para tal efecto se aceptarán como garantía: Garantía Bancaria emitida por institución bancaria, Compañía Aseguradora o Afianzadora, debidamente legalizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador; **2) Garantía de Cumplimiento de Contrato:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente contrato, el contratista deberá rendir a favor de Ministerio de Turismo, dentro del plazo de **DIEZ DÍAS HÁBILES**, posteriores a la firma y distribución del contrato, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, la cual podrá ser otorgada por una Institución Financiera autorizada para operar en el país, que corresponde al **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total del contrato, o sea por la cantidad de **OCHENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$80,000.00)**. Y deberá estar vigente por un periodo de **DIECIOCHO MESES**, contados a partir de la firma y distribución del contrato debidamente legalizado. Dicha garantía asegurará a la Institución que el contratista cumplirá con todas las cláusulas establecidas en el contrato, y cada una de las obligaciones, términos y condiciones de lo ofertado a la Institución durante el período de vigencia de la misma. La Garantía de Cumplimiento de Contrato, podrá ser prorrogada o ampliada, según el requerimiento del Ministerio, lo que será solicitado oportunamente al vencimiento de la misma; si el contratista no atiende la solicitud en el término establecido, se procederá a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. En caso de incumplimiento del contrato, el Ministerio hará efectiva dicha garantía de acuerdo a los siguientes casos: a) Incumplimiento del plazo contractual injustificado, b) Cuando el contratista no cumpla con lo establecido en las Bases de Licitación, c) Cuando el contratista no cumpla con las penalizaciones establecidas en el contrato por incumplimiento de la obra contratada, d) En el caso de no presentar la prórroga o ampliación de la garantía de cumplimiento de contrato; y e) En cualquier otro caso que exista incumplimiento por parte del contratista. Para tal efecto se aceptarán como garantía: Garantía Bancaria emitida por Institución Bancaria, Compañía Aseguradora o Afianzadora, debidamente legalizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador; **3) Garantía de Buena Obra:** El Contratista presentará dentro del plazo de **OCHO DIAS HÁBILES**, posteriores de que se emita la aceptación final de la obra a entera satisfacción del Ministerio, una garantía de buena obra, garantizando su obligación de responder por los vicios ocultos de la obra o de los efectos que resultaren como consecuencia de la obra; así mismo cualquier otra responsabilidad derivada de dicha ejecución,

AD 1.1 11/15

reparación y/o construcción; la cuantía será de **CUARENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$40,000.00)**, la cual podrá ser otorgada por una Institución Financiera autorizada para operar en el país, y que corresponde al **DIEZ POR CIENTO (10%)** sobre el valor del contrato y su vigencia será de **TREINTA Y SEIS MESES** a partir de la fecha en que se haya dado por recibida la obra, mediante Acta de Recepción Final para cubrir el costo a que hubiere lugar, según se establece en los siguientes casos: a) Si **dentro del plazo de vigencia de la Garantía de Buena Obra, se notasen imperfecciones o deficiencias en la obra dentro de la vigencia de la garantía**, el Ministerio por medio de la UACI le notificará al contratista, quien estará obligado a subsanar los defectos al primer requerimiento y con toda diligencia hasta que se hayan superado las deficiencias y quede todo de acuerdo con los documentos del contrato, y a entera satisfacción del Ministerio. b) Si el contratista dejara de iniciar la **corrección de los defectos observados, dentro de un plazo máximo de OCHO (8) DIAS CALENDARIO**, o bien no lo estuviera haciendo con la diligencia del caso, el Ministerio se reserva el derecho de hacer efectiva la Garantía de Buena Obra para hacer las correcciones que debería haber hecho el contratista. Después de vencido el plazo de la Garantía de Buena Obra, subsistirá siempre la responsabilidad por Vicios Ocultos, la cual prescribirá en los plazos establecidos en el derecho común numeral tercero del artículo mil setecientos noventa y uno del Código Civil. Para tal efecto se aceptarán como garantía: **Garantía Bancaria emitida por Institución Bancaria, Compañía Aseguradora o Afianzadora, debidamente legalizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.** **4) POLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** El contratista deberá de tramitar un Seguro Contra Riesgo por el valor del contrato, por un período de DIECIOCHO MESES, a partir de la distribución del contrato debidamente legalizado, el cual cubrirá cualquier daño que pudiera ocurrir en la construcción y equipos propios del inmueble, durante el período de ejecución y cobertura de responsabilidad civil por daños a terceros en sus bienes y personas. La póliza de seguro debe especificar que el personal del contratante, contratista de la supervisión externa y de otras empresas que se encuentren en la obra se considerará como terceros a los efectos de este seguro, que será de cobertura ilimitada en lo que respecta a los daños corporales. Además la Contratista será el único y exclusivo responsable por los daños y perjuicios, causados a terceras personas o bienes, como resultado de su propia negligencia a **la ejecución de alguno o de todos los trabajos realizados por él o por su subcontratistas, así como por el personal relacionado directa o indirectamente con la obra.** **✓ XII) SANCIONES:** Si el contratista incumpliere cualquiera de las obligaciones contractuales, **estará sujeto a las sanciones reguladas en la LACAP.** **✓ XIII) INCUMPLIMIENTO:** Cuando el **contratista incurriere en mora** en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales por causas imputables al mismo, podrá declararse la caducidad del contrato o imponer el pago de una multa por cada día de retraso, de conformidad a lo

AD 1.1 12/15

establecido en el artículo Ochenta y cinco de la LACAP, de acuerdo a la siguiente tabla: a) En los primeros treinta días de retraso, la **cuantía de la multa diaria será del cero punto uno por ciento (0.1 %)** del valor total del contrato; b) En los siguientes treinta días de retraso la **cuantía de la multa diaria será del cero punto ciento veinticinco por ciento (0.125%)** del valor total del contrato y c) Los siguientes días de retraso, la **cuantía de la multa diaria será del cero punto quince por ciento (0.15%)** del valor total del contrato. Cuando el total del valor del monto acumulado por multa, represente hasta el doce por ciento (12%) del valor total del contrato, procederá a la revocación del mismo, haciendo efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. La multa establecida será fijada proporcionalmente de acuerdo al valor total del avance correspondiente dentro de la respectiva programación de la ejecución de las obligaciones contractuales, siempre que éstas puedan programarse en diversas etapas. En todo caso, **la multa mínima a imponer en incumplimientos relacionados con la contratación de obras, bienes o servicios adquiridos por licitaciones o concursos, será por el equivalente de un salario mínimo del sector comercio.** ✓ **XIV) CADUCIDAD:** Además de las causales de caducidad establecidas en los literales a) y b) del artículo Noventa y cuatro de la LACAP y en otras leyes vigentes, **serán causales de caducidad las siguientes:** a) Cesión de los **derechos y obligaciones surgidas de este contrato;** b) La **no firma del contrato por el contratista dentro de un plazo razonable después de la respectiva notificación.** ✓ **XV) PLAZO DE RECLAMOS:** A partir de la **recepción formal de la obra,** la Institución contratante **tendrá el plazo de TRES AÑOS** para efectuar cualquier reclamo al contratista respecto de cualquier inconformidad sobre la misma. ✓ **XVI) MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y/O PRÓRROGA:** De común acuerdo el presente contrato podrá ser modificado y ampliado en cualquiera de sus partes; o prorrogado en su plazo de conformidad a la ley, **siempre y cuando concurra una de las situaciones siguientes:** a) **por motivos de caso fortuito o fuerza mayor;** b) cuando existan **nuevas necesidades, siempre vinculadas al objeto contractual,** y c) cuando surjan **causas imprevistas relacionadas a la ejecución del proyecto debidamente justificadas** por el contratista, previo visto bueno de la Unidad de Desarrollo Físico. En tales casos, la Institución contratante emitirá la correspondiente resolución de modificación, ampliación o prórroga del contrato, la cual será firmada posteriormente por ambas partes, para lo cual este mismo instrumento acreditará la obligación contractual resultante de dicha ampliación, modificación o prórroga. El Ministerio de Turismo, a través de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones a petición de la Unidad de Desarrollo Físico o el Administrador del Contrato; podrá hacer las modificaciones en el contrato que considere necesarias o convenientes durante el progreso de la obra. Para **asegurar la terminación del mismo de una manera satisfactoria, para lo que deberá de tener en cuenta lo siguiente:** a) La institución contratante podrá modificar los contratos en ejecución regidos por la LACAP, independientemente de su naturaleza y antes

AD 1.1 13/15

de vencimiento de su plazo, siempre que concurren circunstancias imprevistas y comprobadas; b) Para el caso de los contratos de ejecución de obra, podrá modificarse mediante órdenes de cambio, que deberán ser del conocimiento del Consejo de Ministros, a más tardar tres días hábiles posteriores al haberse acordado la modificación y c) Se entenderá por circunstancias imprevistas, aquel hecho o acto que no puede ser evitado, previsto o que corresponda a caso fortuito o fuerza mayor. Cualquier modificación en exceso del veinte por ciento del monto original del contrato, de una sola vez o por varias modificaciones, se considerará como una nueva contratación, por lo que deberá someterse a un nuevo proceso, siguiendo todo el procedimiento establecido en la LACAP, so pena de nulidad de la modificación correspondiente. En caso se incremente el monto contractual o se prorogue el período de ejecución del proyecto, implicará el incremento en el valor de las garantías respectivas. Dichas modificaciones a través de las órdenes de cambio no se considerarán como renuncia a cualquier condición estipulada, ya sea en el presente contrato o en el documento de licitación. Cuando haya incremento o adición en lo (s) Proyecto (s), la Empresa contratante deberá presentar Garantías de Complementarias correspondientes, para efectos de asegurar a la institución que el contratista cumplirá con todas las cláusulas establecidas en el contrato, los incrementos o adiciones deberán realizarse según lo establecido en el Título V de la LACAP. **Cuando haya obras de aumento y disminución que no incrementen al valor del contrato, se suscribirán entre las partes ordenes de cambio, Modificaciones de Contrato y/o actas de acuerdo.** ✓ **XVII) DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forman parte integral del presente contrato los siguientes documentos: Bases de Licitación, Adendas, Bitácoras, Enmiendas, Consultas, Ordenes de Inicio, Acta de Recepción, Estimaciones de Avance de la Obra, Oferta técnica-económica presentada por el contratista y sus modificaciones que fueren aceptadas por el Ministerio, Resolución de Adjudicación, Documentos de petición de suministros, los documentos relacionados con la obra emitidos por la supervisión de la misma, Garantías, Resoluciones modificativas, los documentos de modificación del presente contrato que sean acordados por las dos partes contratantes, y los demás documentos que se relacionen directamente con el presente contrato y hayan sido aprobados o aceptados por escrito por el Ministerio. La bitácora tendrá plenos efectos probatorios respecto del cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones contractuales, aún cuando sus anotaciones no haya sido suscrita por el representante o delegado de alguna de las partes, siempre que se establezca que ésta ha sido abierta y se ha encontrado disponible en el lugar pactado y aceptado por los contratantes. **En caso de conflicto o contradicción entre estos documentos y el contrato mismo, prevalecerán las cláusulas contenidas en este último.** ✓ **XVIII) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** De conformidad al artículo Ochenta y cuatro incisos Primero y Segundo de la LACAP, la Institución contratante se reserva la facultad de interpretar el presente contrato, de conformidad a la

AD 1.1 14/15

Constitución de la República, la LACAP, y demás legislación aplicable y los Principios Generales del Derecho Administrativo, y de la forma que más convenga al interés público que se pretende satisfacer de forma directa o indirecta con la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso la contratante girar las instrucciones por escrito que al respecto considere convenientes. El contratista expresamente acepta tal disposición y se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que al respecto dicte la Institución contratante las cuales le serán comunicadas por medio de la UACI del MINISTERIO DE TURISMO. ✓ **XIX) LEYES Y REGLAMENTOS:** El contratista al suscribir el presente contrato, queda sometido a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y todas las leyes de la República aplicables al mismo, renunciando a realizar reclamaciones por vías no establecidas en dichas Leyes. ✓ **XX) MODIFICACIÓN UNILATERAL:** Queda convenido por ambas partes que cuando el interés público lo hiciera necesario, sea por necesidades nuevas, causas imprevistas u otras circunstancias, la Institución contratante podrá modificar de forma unilateral el presente contrato, emitiendo al efecto la resolución correspondiente, la que formará parte integrante del presente contrato. Si como producto de la modificación, se altera el objeto y el precio del contrato, subsistirá la obligación de la contratante de pagar la obra realmente ejecutada por el contratista; a su vez el contratista estará obligado a incrementar el valor de las garantías otorgadas en la proporción en que se aumentare el precio del contrato. ✓ **XXI) CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR:** Por motivos de casos fortuito o fuerza mayor y de conformidad al artículo Ochenta y seis de la LACAP el contratista, previa justificación y entrega de la prórroga de la garantía cuando proceda, podrá solicitar una prórroga del plazo del cumplimiento de las obligaciones objeto del contrato en ejecución, debiendo justificar y documentar su solicitud, la cual para que sea efectiva, deberá ser aprobada por el contratante; si procediere la aprobación, el contratista deberá entregar la ampliación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato. En todo caso, y aparte de la facultad de la Institución para otorgar tal prórroga, la misma se concederá por medio de resolución razonada que formará parte integrante del presente contrato. ✓ **XXII) SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución del presente contrato, se estará a lo dispuesto en el Título VIII, Capítulo I y Sección I de la LACAP. Y ambas partes acuerdan someterse a la jurisdicción de los Tribunales de San Salvador. ✓ **XXIII) TERMINACIÓN BILATERAL:** Las partes contratantes podrán de conformidad al artículo Noventa y cinco de la LACAP, dar por terminado bilateralmente la relación jurídica que emana del presente contrato, debiendo en tal caso emitirse la resolución correspondiente y otorgarse el instrumento de resciliación en un plazo no mayor de ocho días hábiles de notificada tal resolución. ✓ **XXIV) JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE:** Para los efectos jurisdiccionales de este contrato las partes se someten a la legislación vigente de la República de El Salvador cuya aplicación

AD 1.1 15/15

se realizará de conformidad a lo establecido en el artículo Cinco de la LACAP. Asimismo, señalan como domicilio especial el de esta ciudad a la competencia de cuyos tribunales se someten. ✓ XXV)

NOTIFICACIONES: Las notificaciones entre las partes deberán hacerse por escrito y tendrán efecto a partir de su recepción en las direcciones que a continuación se indican: La contratante: Unidad de Adquisiciones y Contrataciones del Ministerio de Turismo, Final Avenida Mártires Estudiantes del Treinta de Julio, San Salvador; y el contratista: Calle de acceso a Residencial San Ernesto Lote C, Edificio M y M Colonia Costa Rica San Salvador departamento de San Salvador. Las partes contratantes pueden cambiar de dirección, quedando en este caso, una de ellas a notificarlo a la otra; mientras tanto las presentes direcciones de notificación serán válidas para los efectos legales. Igualmente serán válidas las notificaciones por medio de persona autorizada para tal efecto por escrito, y las hechas por correo electrónico, mediante entrega de mano, o mediante telefax, con acuse de recibo. Así nos expresamos los comparecientes, quienes enterados y conscientes de los términos y efectos legales del presente contrato, por convenir así a los intereses de los contratantes, ratificamos su contenido, en fe de lo cual firmamos en la ciudad de San Salvador, a los diez días del mes de junio de dos mil doce. ✓

C.A.

Sr. Carlos Abarca



Sr. Francisco Pérez

AD 1

CONTRATO PRIVADO DE CONSTRUCCIÓN

En la ciudad de San Salvador, a los quince días del mes de marzo del dos mil doce, entre VALUE, S.A. de C.V. NIT cero cuatro nueve cero guion cero uno cero dos noventa y tres guion nueve tres dos guion uno en adelante el contratante domiciliado a los efectos legales en la ciudad de San Salvador Barrio San Pablo, representada legalmente por el señor Luis Contreras y la empresa FIVE CONSTRUCTORA S.A. de C.V. (FIVE CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA de CAPITAL VARIABLE) con NIT cero seis catorce guion dieciséis doce noventa y dos guion cero cero dos guion ocho, personificada en este acto por su Representante Francisco Pérez, en adelante denominado EL CONTRATISTA, convienen por mutuo y libre acuerdo formalizar el presente contrato que se regirá por las cláusulas y condiciones siguientes:

Primero: EL CONTRATISTA se compromete a llevar adelante la construcción de una vivienda unifamiliar en los terrenos, situados en el departamento de La Libertad, perfectamente identificados por EL CONTRANTE, que será efectuado conforme a los planos y especificaciones técnicas que fueron confeccionados para el efecto y debidamente aprobados por EL CONTRATANTE.

Segundo: EL CONTRATISTA se compromete y obliga a ceñirse a los siguientes documentos:

- a) El texto del Contrato.
- b) Diseño según planos.
- c) Especificaciones Técnicas

Salvo que por razones de carácter técnico deban realizarse algunas modificaciones, las que podrán ser efectuadas previa conformidad del CONTRATANTE.

Tercero: EL CONTRATANTE tendrá derecho a verificar por sí o por interpósita persona, previamente designada, las obras que se ejecutan de acuerdo a las condiciones establecidas en este contrato. Las comunicaciones y/o indicaciones que EL CONTRATANTE o su representante quisieran realizar con respecto a las obras objeto de este contrato deberán ser dirigidas única y directamente al Director de las obras designadas por EL CONTRATISTA.

Cuarto: Todos los gastos que origine la obra, no comprendidos en el valor total de la misma, acometida de agua, acometida de energía eléctrica, impuestos, tasas municipales y/o fiscales para obtener permiso de edificación y cualquier otro gasto que se efectuare para la normal ejecución de los trabajos correrán por cuenta del CONTRATANTE, quedando a cuenta del CONTRATISTA el pago de consumo de agua o electricidad que la obra requiera durante su ejecución.

AD 1.2 2/3

Quinto: EL CONTRATISTA será el único responsable de la calidad de los materiales y de la mano de obra utilizada en la ejecución de la obra contratada. Será plena y enteramente responsable de la idoneidad y suficiencia del equipo de trabajo, materiales empleados y obreros.

Sexto: EL CONTRATANTE fiscalizará la obra durante el transcurso de la construcción, de acuerdo al avance de la obra.

Séptimo: Forman parte del presente contrato, los planos y especificaciones técnicas aprobados por el CONTRATANTE y que firmados por las partes forman parte integrante de este contrato. EL CONTRATISTA se obliga a realizar los trámites administrativos ante la Municipalidad de Asunción hasta la obtención de la aprobación de planos correspondiente.

Octavo: A los efectos de este contrato se conviene establecer que el valor total de la obra, determinado en bases a la cantidad de trabajo a realizar y de acuerdo a los precios unitarios y globales, asciende a la suma de trescientos treinta y un mil dólares de los Estados Unidos de América (\$331,000). El contrato prevé la ejecución de la obra por el sistema de precios fijados en la oferta que forma parte de este contrato, y serán los únicos precios que el CONTRATANTE deberá y pagará por las correspondientes cantidades de trabajo. Este valor total de la obra comprende todos los costos de la misma, incluyendo especialmente materiales, mano de obra y honorarios profesionales

Noveno: Se determina la forma de pago de acuerdo a las condiciones financieras del CONTRATANTE y a los plazos que éste fije. Una vez finalizada la obra y aceptada por el CONTRATANTE, éste deberá cancelar cualquier saldo adeudado dentro de los treinta días subsiguientes.

Décimo: El plazo del presente contrato será de doce meses contados a partir de la fecha del presente documento, finalizando el quince de marzo de dos mil trece.

Décimo primero: Si durante el transcurso de los trabajos, EL CONTRATANTE o EL CONTRATISTA descubren o encuentran condiciones o circunstancias esencialmente distintas a las previstas, por cuyas causas a criterio del CONTRATANTE es necesario realizar cambios en los planos o en las especificaciones técnicas deberá EL CONTRATISTA esperar antes de continuar con el trabajo hasta que EL CONTRATANTE haga los cambios necesarios, los ordene y los autorice a su costo.

Décimo segundo: EL CONTRATISTA será el único responsable por daños que ocasione a las personas, propiedades e instalaciones del CONTRATANTE o de terceros, con motivo de las operaciones que realice

AD 1.2 3/3

en cumplimiento de los trabajos que son objeto de este contrato, debiendo en consecuencia reparar o indemnizar el daño o perjuicio ocasionado.

Décimo tercero: EL CONTRATISTA no será responsable por las consecuencias que resulten de circunstancias fortuitas, siempre y cuando no haya negligencia de su parte y notifique al CONTRATANTE dentro de los cinco (5) días siguientes al origen de los hechos.

Décimo cuarto: El presente contrato quedará de pleno derecho rescindido sin ninguna otra formalidad que una comunicación por telegrama colacionado, renunciándose a toda interpelación judicial, cuando se hubiera producido los siguientes casos:

- a) Cuando EL CONTRATISTA no cumpla las condiciones impartidas por los planos y especificaciones generales.
- b) Cuando EL CONTRATISTA violase las estipulaciones contractuales o tratara de engañar sobre la calidad de los materiales, en todos los casos en que EL CONTRATISTA por mala fe o negligencia no llenase las condiciones del contrato o comprometiese los intereses del CONTRATANTE.
- c) Cuando sin causa justificada se suspendiera la construcción por más de siete (7) días.
- d) En caso de que el CONTRATANTE no abonase los pagos correspondientes dentro de los quince días subsiguientes a la fecha estipulada en la cláusula décima, luego de terminados efectivamente los trabajos de la etapa anterior por parte del CONTRATISTA.

Todo ello sin perjuicio de las acciones que al CONTRATISTA pudiera corresponderle por el saldo de suma adeudada, por los trabajos realizados y no abonados, cuyos saldos se consideren líquidos y exigibles sin ninguna interpelación formándose en un documento ejecutivo la liquidación presentada según los trabajos realizados y presentados al CONTRATANTE.

Décimo quinto: Previa lectura y ratificación de las cláusulas que anteceden, la firman en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en prueba total y absoluta de conformidad en todo su contenido y a cuyo fiel cumplimiento desde ya las partes contratantes se obligan como si fueran la ley misma, y pactan la jurisdicción de los tribunales de la ciudad de San Salvador, para cualquier controversia que pudiera surgir como consecuencia de este contrato.

VALUE, S.A. de C.V.

NIT 0490-010293-932-1

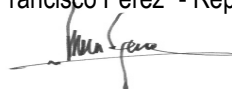
Luis Contreras - Representante legal



FIVE CONSTRUCTORA, S.A. de C.V.

NIT 0614-161292-002-8

Francisco Pérez - Representante legal



AD 1

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.		AD 2																																																																					
AUDITORIA INTERNA																																																																							
Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012		PREP. JARI																																																																					
Cedula: Analítica contratos		REV. CMFQ																																																																					
Procedimiento: Mediante el contrato solicitado, verifique que este sea firmado de conformidad con la oferta del contratista																																																																							
<table border="0"> <tr> <td>1</td><td>Objeto del Contrato</td><td>13</td><td>Sanciones</td></tr> <tr> <td>2</td><td>Precio y Forma de Pago</td><td>14</td><td>Incumplimiento</td></tr> <tr> <td>3</td><td>Plazo de Ejecucion de la Obra</td><td>15</td><td>Caducidad</td></tr> <tr> <td>4</td><td>Supervisión</td><td>16</td><td>Modificación, Ampliación y/o Prórroga</td></tr> <tr> <td>5</td><td>Administrador de Contrato</td><td>17</td><td>Documentos Contractuales</td></tr> <tr> <td>6</td><td>Suspensión del Contrato</td><td>18</td><td>Legislación Aplicable</td></tr> <tr> <td>7</td><td>Terminación de la Obra</td><td>19</td><td>Caso Fortuito y Fuerza Mayor</td></tr> <tr> <td>8</td><td>Financiamiento</td><td>20</td><td>Solución de Conflictos</td></tr> <tr> <td>9</td><td>Imprevistos</td><td>21</td><td>Terminación Bilateral</td></tr> <tr> <td>10</td><td>Cesion</td><td>22</td><td>Notificaciones y Correspondencia</td></tr> <tr> <td>11</td><td>Anticipo</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>12</td><td>Garantías</td><td></td><td></td></tr> </table>																								1	Objeto del Contrato	13	Sanciones	2	Precio y Forma de Pago	14	Incumplimiento	3	Plazo de Ejecucion de la Obra	15	Caducidad	4	Supervisión	16	Modificación, Ampliación y/o Prórroga	5	Administrador de Contrato	17	Documentos Contractuales	6	Suspensión del Contrato	18	Legislación Aplicable	7	Terminación de la Obra	19	Caso Fortuito y Fuerza Mayor	8	Financiamiento	20	Solución de Conflictos	9	Imprevistos	21	Terminación Bilateral	10	Cesion	22	Notificaciones y Correspondencia	11	Anticipo			12	Garantías		
1	Objeto del Contrato	13	Sanciones																																																																				
2	Precio y Forma de Pago	14	Incumplimiento																																																																				
3	Plazo de Ejecucion de la Obra	15	Caducidad																																																																				
4	Supervisión	16	Modificación, Ampliación y/o Prórroga																																																																				
5	Administrador de Contrato	17	Documentos Contractuales																																																																				
6	Suspensión del Contrato	18	Legislación Aplicable																																																																				
7	Terminación de la Obra	19	Caso Fortuito y Fuerza Mayor																																																																				
8	Financiamiento	20	Solución de Conflictos																																																																				
9	Imprevistos	21	Terminación Bilateral																																																																				
10	Cesion	22	Notificaciones y Correspondencia																																																																				
11	Anticipo																																																																						
12	Garantías																																																																						
Referencia	Tipo de Documento	N° Cláusula																																																																					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22																																																
AD 2.1	Oferta del Contratista	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	x	x	✓	x	x	x	✓	✓	x	x	x	x	✓	✓																																																
Conclusión:																																																																							
De acuerdo a los controles que la administración mantiene, tanto el contrato y su oferta respectiva, no contiene los mismos términos acordados en la oferta, lo que conlleva a que el riesgo de incumplir con el contrato por violar más de alguna de las cláusulas contenidas en el contrato.																																																																							
																							AD																																																

AD 2.1.

San Salvador, 28 de febrero de 2012

VALUE, S.A. de C.V.

Presente:

Por ese medio se presentan las condiciones de oferta, para el desarrollo de la construcción de una vivienda unifamiliar en los terrenos, situados en el departamento de La Libertad.

OBJETO DE LA OFERTA:

Presentar las condiciones que le será aplicable a la obra que se desea desarrollar

PRECIO Y FORMA DE PAGO:

El precio de la obra es de trescientos treinta y un mil dólares de los Estados Unidos de América (\$331,000.00). La forma de pago de acuerdo a las condiciones financieras del CONTRATANTE y a los plazos que éste fije. Una vez finalizada la obra y aceptada por el CONTRATANTE, éste deberá cancelar cualquier saldo adeudado dentro de los treinta días subsiguientes. El contratista recibirá un anticipo para iniciar la obra diez días hábiles luego de firmado el contrato.

GASTOS:

Todos los gastos que origine la obra, no comprendidos en el valor total de la misma, acometida de agua, acometida de energía eléctrica, impuestos, tasas municipales y/o fiscales para obtener permiso de edificación y cualquier otro gasto que se efectuare para la normal ejecución de los trabajos correrán por cuenta del CONTRATANTE, quedando a cuenta del CONTRATISTA el pago de consumo de agua o electricidad que la obra requiera durante su ejecución.

SUPERVISIÓN

EL CONTRATANTE fiscalizará la obra durante el transcurso de la construcción, de acuerdo al avance de la obra.

MODIFICACIÓN O PRÓRROGA

Se podrán realizar las modificaciones o prórrogas necesarias si ambas partes tanto contratista como contratante están en acuerdo, y si éstas causas son por caso fortuito o fuerza mayor, deberá exponerse el caso y analizar la situación.

VALUE, S.A. de C.V.

Luis Contreras - Representante legal

AD 2

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

AD 3

AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Cedula: Analítica de contrato

PREP.	JARI
REV.	CMFQ

Procedimiento: Verifique el cumplimiento del plazo del contrato y la existencia de prórrogas, modificaciones de contrato y arreglos directos.

Referencia	Cliente/ Contratante	Plazo Estipulado según Contrato (años)	Plazo Ejecutado (años)	Observación
AF 2.1	Ministerio de Turismo	1.5	2	El incumplimiento de este contrato surgió porque no se recibió el anticipo a tiempo, para iniciar la ejecución de la obra

Conclusión

En el caso del desarrollo del contrato para el Ministerio de Turismo, el incumplimiento ha surgido por el retraso en el anticipo.

Ver hallazgo de incumplimiento de pago de anticipo en cédula **AF3**

AD

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

AD 4

AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Cedula: analítica de contrato y ejecutado

PREP.	JARI
REV.	CMFQ

Procedimiento: Obtenga la calendarización detallada de todas las actividades del proyecto en ejecución y verifique su cumplimiento de acuerdo a la cláusula "Tiempo y Forma de entrega".

Referencia	Contrato	Actividad	Horas presupuestadas	Horas ejecutadas	Horas de diferencia
AD 4.1	Value, S.A. de C.V.	Primer Avance de Obra	60	55	5
		Segundo Avance de Obra	60	50	10
		Tercer Avance de Obra	50	45	5
		Finalización de Obra	65	55	10

Conclusión

Mediante la obtención de la calendarización de las actividades del proyecto ejecutado, se determinó que se presupuestaron más horas de las que en realidad se necesitó, originando así un mayor gasto en mano de obra.

AD

AD 4.1

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.
PROGRAMACION DE ACTIVIDAD POR AVANCE DE VALUE, S.A. DE C.V.

Actividades	HORAS PRESUPUESTADA S	HORAS EJECUTADA S	TRIMESTRE				TOTAL DE HORAS TRIMESTRALES
			1	2	3	4	
PRIMER AVANCE DE OBRA	60	55	25	30			55
SEGUNDO AVANCE DE OBRA	60	50		25	25		50
TERCER AVANCE DE OBRA	50	45			20	25	45
FINALIZACION DE OBRA	65	55				55	55
TOTALES	235	205	25	55	45	80	205

AD 4

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

AD 5

AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Cedula: Narrativa de garantía

PREP.	JARI
REV.	CMFQ

Procedimiento: Verifique que se entregó la garantía de Cumplimiento de Contrato

El proceso de entrega de garantía inicia cuando el contratante pide que se le entregue el mencionado documento de una obra determinada (cumplimiento de obra) Se elabora informe con las respectivas autorizaciones para hacer formal la entrega de tal garantía de cumplimiento de contrato.

Con lo anterior se procede a realizar un escrito que ampara el documento para que esta la haga efectiva.

Ver referencia de garantía en **AF 7.1**

AD

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

AD 6

AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Cedula: Narrativa de incumplimiento

PREP.	CMFQ
REV.	CMFQ

Procedimiento: Compruebe si el contratista incurrió en mora para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales dado el caso verifique que se le establecieron las multas correspondientes.

En este proceso hemos constatado que no se ha incumplido legalmente ninguna norma. Ya que si hay incumplimiento se paralizaría la obra lo que se hace es verificar y realizar procedimientos que ayuden a no caer en multa, luego se le hace un informe y se comienza hacer las respectivas solicitudes para hacer formal la entrega de cumplimiento de todas las obligaciones. Una vez hecho todo lo anterior, se procede a realizar el documento que garantiza el cumplimiento de toda obligación legal.

AD

AF

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.**AUDITORÍA INTERNA****Periodo:** del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

PREP.	JARI
REV.	CMFQ

**PROGRAMA DE AUDITORÍA
ÁREA FINANCIERA**

OBJETIVOS

Determinar que los recursos propios con los que cuenta el contratista son los suficientes y se utilizan eficientemente para cumplir con el contrato de construcción.

Conocer el ciclo de los préstamos adquiridos y el manejo correcto de este, verificando que se utilice para el cumplimiento al contrato de construcción.

Verificar el ingreso de los anticipos de acuerdo a las condiciones contractuales, así como el uso del mismo.

Comprobar que el presupuesto aprobado está conforme a lo requerido por el contrato de construcción.

No.	PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA	HECHO POR	REFERENCIA
	Recursos Propios		
1	Compruebe que se elaboró evaluación financiera, de conformidad con los criterios establecidos por el contratante, para determinar la liquidez del contratista y asegurar el cumplimiento del contrato.	OAAN	AF 1
2	Indague el proceso de asignación de los recursos propios ante el desarrollo de un nuevo contrato de construcción.	OAAN	AF 2
3	Verifique la adecuada utilización de los recursos durante la ejecución de la obra, mediante la obtención del presupuesto aprobado y documentación que lo respalde.	OAAN	AF 3

No.	PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA	HECHO POR	REFERENCIA
	<div data-bbox="403 477 1015 555" style="border: 1px solid black; background-color: black; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">Préstamos</div>		
		OAAN	AF 4
4	Solicite detalle de los préstamos con los que actualmente cuenta la empresa, que han sido destinados al capital de trabajo.	OAAN	AF 5
5	Indagar con el gerente administrativo cómo se cumple el pago de las cuotas de los préstamos.	OAAN	OP 7
6	Solicite información de gastos generados de la utilización del préstamo adquirido para capital de trabajo.		
	<div data-bbox="403 947 1015 1025" style="border: 1px solid black; background-color: black; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">Anticipos</div>		
7	Obtenga confirmación de existencia de anticipos recibidos por parte del contratante y verifique si este fue obtenido en el tiempo acordado en el contrato.	OAAN	AF 7
8	Indague con el encargado de la obra cómo cumplen el plazo del contrato en el caso que no se reciba el pago del anticipo	OAAN	AF 8
9	Solicite documentación de gastos generados de la utilización de los anticipos	OAAN	OP 7
10	Verifique si se prestan los servicios de un abogado para gestionar los retrasos	OAAN	AF 10
	<div data-bbox="389 1630 999 1709" style="border: 1px solid black; background-color: black; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">Presupuestos</div>		
11	Indague el proceso de realización de presupuesto con encargado.	OAAN	AF 11

AF 1**FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.****AUDITORÍA INTERNA****Periodo:** del 01 de enero al 31 de diciembre /2012**Cédula:** Detalle de razones financieras

PREP.	OAAN
REV.	CMFQ

PROCEDIMIENTO: Compruebe que se elaboró evaluación financiera, de conformidad con los criterios establecidos por el contratante, para determinar la liquidez del contratista y asegurar el cumplimiento del contrato.

REFERENCIA	RAZONES FINANCIERAS	RESULTADO SEGÚN ADMINISTRACION	RESULTADO SEGÚN AUDITORÍA	OBSERVACIÓN
AF1.1	Razón circulante o índice de solvencia	6.55	6.55	Mediante la evaluación realizada al análisis financiero realizado por la sociedad y según la auditoría, se determinó que cuentan con la liquidez suficiente para desarrollar eficientemente los proyectos pactados en los contratos.
AF1.1	Prueba ácida	6.55	6.55	
AF1.1	Apalancamiento	0.30	0.30	
AF1.1	Razón de deuda a capital	0.47	0.47	
AF1.1	Índice de endeudamiento	0.23	0.23	
AF1.1	Deuda a corto plazo	0.39	0.39	
AF1.1	Capital de trabajo	914,557.44	914,557.44	

Conclusión:

Mediante la realización del procedimiento de auditoría, se logró determinar que la sociedad realizó una evaluación financiera, la cual le estableció que cuentan con la liquidez suficiente y así asegurar el cumplimiento de los contratos pactados, sin embargo, se debe tener en cuenta que para obtener la liquidez necesita incurrir en préstamos ante instituciones financieras, por lo que debe tener un buen control con respecto al pago de la cuotas de los préstamos vigentes, evitando así un incumplimiento ante las instituciones financieras.

AF

AF 1.1.

RAZONES DE LÍQUIDEZ				
DETALLE DE FÓRMULAS			AÑO 2011	AÑO 2012
RAZON CIRCULANTE O INDICE DE SOLVENCIA	<u>ACTIVO CIRCULANTE</u>	=	4.53	6.55
	<u>PASIVO CIRCULANTE</u>			
PRUEBA ÁCIDA	<u>(ACTIVO CIRCULANTE - INVENTARIOS)</u>	=	4.53	6.55
	<u>PASIVO CIRCULANTE</u>			

RAZONES DE APALANCAMIENTO :				
DETALLE DE FÓRMULAS			AÑO 2011	AÑO 2012
APALANCAMIENTO	<u>PASIVO TOTAL</u>	=	0.60	0.30
	<u>CAPITAL CONTABLE</u>			
RAZON DE DEUDA A CAPITAL	<u>PASIVO CIRCULANTE + PASIVO NO CORRIENTE</u>	=	0.93	0.47
	<u>CAPITAL SOCIAL</u>			
INDICE DE ENDEUDAMIENTO	<u>PASIVO TOTAL</u>	=	0.34	0.23
	<u>ACTIVO TOTAL</u>			
DEUDA A CORTO PLAZO	<u>PASIVO A CORTO PLAZO</u>	=	0.46	0.39
	<u>PASIVO TOTAL</u>			

OTRAS RAZONES				
DETALLE DE FÓRMULAS			AÑO 2011	AÑO 2012
CAPITAL DE TRABAJO	<u>ACTIVO CIRCULANTE-PASIVO CIRCULANTE</u>		875,455.20	914,557.44

AF 1

AF 2

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Cedula: Narrativa asignación de recursos

PREP.	OAAN
REV.	CMFQ

Procedimiento: Indague el proceso de asignación de los recursos propios ante el desarrollo de un nuevo contrato de construcción

El proceso de asignación de los recursos propios se inicia mediante la presentación de la requisición por cada unidad interesada al área financiera. Una vez verificada la base de datos se solicita el efectivo al financiero, el cual es trasladado directamente por este quien se encarga de entregar tanto el dinero como los recibos al gerente de proyecto, para que le elaboren el comprobante de la entrega respectiva, una vez elaborado dicho documento, el gerente de proyectos se presenta con el cheque a la agencia bancaria, para que este pueda retirar el dinero.

AF

AF 3

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.
AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Cedula: Detalle de utilización de recursos

Procedimiento. Verifique la adecuada utilización de los recursos durante la ejecución de la obra, mediante la obtención del presupuesto de materiales aprobados y documentación que lo respalde.

PREP.	OAAN
REV.	CMFQ

Ref.,	Descripción	Presupuestado	Ref.	Ejecutado	Diferencia	Análisis
AF 3.1	PRESUPUESTO DE PROYECTO "PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO DEL MINISTERIO DE TURISMO, SEPTIMA ETAPA"	\$203,423.98	AF 3.2	\$355,991.97	\$152,567.99	Los recursos no son utilizados correctamente, ya que la sociedad no elabora el presupuesto de una forma adecuada, ya que en este se presupuestó menos de los que en realidad se utilizó en la ejecución de la obra, originando así desembolsos extras.

Conclusión:

A

Mediante el desarrollo del procedimiento de auditoría, se concluyó, que la sociedad no ha elaborado el presupuesto de una manera adecuada, ya que la empresa presupuestó 43% ($(\$152,567.99 / \$355,991.97) * 100$) menos de lo que en realidad se utilizó en la ejecución de la obra; incumpliendo con la política de costos que indica que estos no deben superar el 10% (**Ver cédula AF11**). A través del cálculo se logra determinar que la sociedad no cuenta con un control exhaustivo con respecto al precio de los materiales, ya que necesitan incurrir en desembolsos para adquirir más, lo cual no había sido considerado dentro de los gastos de la sociedad. Cabe mencionar que los presupuestos son flexibles ante cambios, sin embargo se debe considerar todas las circunstancias posibles para elaborar un buen estudio y así utilizar eficientemente los recursos que posee.

AF

AF 3.1

**PLAN DE PROPUESTA
(PRESUPUESTO APROBADO)**

OFERTA PRESENTADA POR:

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

PARA: PROYECTO "PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO DEL MINISTERIO DE TURISMO,
SÉPTIMA ETAPA, DEPTO. SAN SALVADOR "
FONDO DE INVERSIÓN SOCIAL PARA EL DESARROLLO LOCAL

FECHA: JUNIO 2012

Nº	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
32	Concreto Estructural				
32 2 95	S.F-1 (40x20) 4#3 + 1 de 1/4" A.C. 15 cm.	ML	161.9	\$ 25.00	\$ 4,047.50
32 3 106	S.I. bloque 15x20x40, 2ø3/8" + 1ø1/4" @ 10cms. 1:2:2	MI	201.8	\$ 35.00	\$ 7,063.00
32 4 108	S.C. de Bloque de 15x20x40, 2ø3/8" + 1ø1/4" @ 10 cm.	ML	162.56	\$ 28.00	\$ 4,551.68
32 6 101	Alacrán "A" (10x15) 2ø3/8" + 1ø1/4" A.C. 15 cm. 1:2:2	ML	5.7	\$ 15.00	\$ 85.50
32 7 101	Nervio (15x15) 4ø3/8" + 1ø1/4" @ 15 cm. 1:2:2	MI	4.4	\$ 17.00	\$ 74.80
32 10 4	Losa e=0.05 Ho ø1/4" a 10 AS	M2	0.9	\$ 25.00	\$ 22.50
32 10 6	Losa e=10 Ho. ø3/8" a.s. Concreto 1:2:2.	M2	22.5	\$ 30.00	\$ 675.00
33	Paredes				
33 1 1	Pared Ladrillo de Barro t/calav.p/canto mezcla 1:4	M2	4	\$ 45.00	\$ 180.00
33 3 2	Pared Bloque 15x20x40, ø3/8"@60, ø1/4"@40 (Ho.Temp)	M2	302.51	\$ 50.00	\$ 15,125.50
33 3 5	Pared Bloque 10x20x40, 3/8"@40, ø1/4"@40 (Ho.Temp)	M2	2	\$ 26.00	\$ 52.00
33 4 1	Repello de Superficies Verticales, e=0.02 m= 1:4	M2	421.71	\$ 75.00	\$ 31,628.25
33 4 2	Repello de Cuadrados, 0.2 m. de ancho e=0.02 m 1:4	MI	125.4	\$ 45.00	\$ 5,643.00
33 4 7	Resanado de Grietas	MI	15.98	\$ 60.00	\$ 958.80
33 5 1	Afinado de Superficies Verticales 1:1	M2	421.71	\$ 65.00	\$ 27,411.15
33 5 2	Afinado de Cuadrados 0.2 m de ancho, 1:1	MI	125.4	\$ 80.00	\$ 10,032.00
33 7 2	Enchapado de Azulejo 15x15 cms, sisa c/porcelana	M2	83.94	\$ 76.00	\$ 6,379.44
33 8 1	Sisado Pared de Ladrillo	M2	8	\$ 69.00	\$ 552.00
33 9 1	Cepo en Lámina Fibro (Asbesto)-Cemento, (Ambas Cara	MI	28.5	\$ 78.00	\$ 2,223.00
33 10 1	Junta de Dilatación de Durapás (Incluye Pines)	MI	6.8	\$ 85.00	\$ 578.00
34	Techos				
34 1 6	Cubierta de Fibro-Cemento, 2 Aguas	M2	72	\$ 50.00	\$ 3,600.00
34 1 7	Cubierta de Asbesto Cemento 1 Agua	M2	69.05	\$ 38.00	\$ 2,623.90
34 1 8	Cubierta de Asbesto Cemento 2 Aguas	M2	404.64	\$ 47.00	\$ 19,018.08
34 2 110	V.M.-1 h=35 cms. 4 ang. 2 1/2"x 1/4"+ 1ø1/2" a 60°	MI	12	\$ 55.00	\$ 660.00
34 3 1	Polín "C" de 4" x 1/16"	ML	111	\$ 60.00	\$ 6,660.00
35	Pisos				
35 1 1	Piso de Ladrillo de Cemento 25x25 cms.(Color Rojo)	M2	70.5	\$ 40.00	\$ 2,820.00
35 1 2	Piso de ladrillo de Cemento 30x30cms.de Color	M2	8.36	\$ 48.00	\$ 401.28
35 3 2	Forja de Grada c/Ladrillo de Barro, Inc. Repello, Huella=30cm	MI	4.6	\$ 28.00	\$ 128.80
35 4 1	Piso Encementado T/Acera S/Piedra Cuarta	M2	88.24	\$ 35.00	\$ 3,088.40
35 5 8	Adoquinado	M2	12.8	\$ 18.00	\$ 230.40
36	Puertas, Ventanas, Cielos, División				
36 1 1	Puerta metálica de ángulo y lám. Ho., doble forro	M2	8.32	\$ 300.00	\$ 2,496.00
36 1 2	Puerta Tubo Ind.1", un forro lám.Ho.1/32", ang. 1 1/2x1/8"	Mý	1.5	\$ 400.00	\$ 600.00
36 1 5	Puerta 1x2.1m, Ang.1 1/2"x1/8", c/Tubo 1x1" 1Forro 1/32	C/U	1	\$ 450.00	\$ 450.00
36 1 9	Puerta Metálica Doble Hoja, Doble Forro	Mý	5	\$ 350.00	\$ 1,750.00
36 2 1	Puerta Estructura de Cedro y Forro de Plywood	M2	54.19	\$ 500.00	\$ 27,095.00
36 3 4	Ventana Con Marco de Angular y Malla Ciclón Cal.11	M2	17.64	\$ 50.00	\$ 882.00
36 3 100	Defensa Metálica p/Ventana (Hechura. Colocac. y Pint)	M2	14.78	\$ 400.00	\$ 5,912.00
36 4 1	Ventana Celosía Vidrio Nevado, Alum. Liviano s/anodizar	M2	14.98	\$ 65.00	\$ 973.70
36 4 5	Suministro e Instalación de Vidrio de 40"	C/U	10	\$ 85.00	\$ 850.00
36 6 1	Cielo Falso Fibrocemento 4' x 2' x 6 mm Suspensión de Alum.	M2	393.42	\$ 15.00	\$ 5,901.30
					\$ 203,423.98

AF 3

AF 3.2

**OBRA EJECUTADA
MATERIALES UTILIZADOS**

OFERTA PRESENTADA POR:**FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.**

PARA: PROYECTO "PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO DEL MINISTERIO DE TURISMO,
FONDO DE INVERSION SOCIAL PARA EL DESARROLLO LOCAL

FECHA: DE JUNIO 2012

Nº	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
32	Concreto Estructural				
32 2 95	S.F-1 (40x20) 4#3 + 1 de 1/4" A.C. 15 cm.	ML	283.325	\$ 25.00	\$ 7,083.13
32 3 106	S.I. bloque 15x20x40, 2ø3/8" + 1ø1/4" @ 10cms. 1:2:2	MI	353.15	\$ 35.00	\$ 12,360.25
32 4 108	S.C. de Bloque de 15x20x40, 2ø3/8" + 1ø1/4" @ 10 cm.	ML	284.48	\$ 28.00	\$ 7,965.44
32 6 101	Alacrán "A" (10x15) 2ø3/8" + 1ø1/4" A.C.15 cm. 1:2:2	ML	9.975	\$ 15.00	\$ 149.63
32 7 101	Nervio (15x15) 4ø3/8" + 1ø1/4" @ 15 cm. 1:2:2	MI	7.7	\$ 17.00	\$ 130.90
32 10 4	Losa e=0.05 Ho ø1/4" a 10 AS	M2	1.575	\$ 25.00	\$ 39.38
32 10 6	Losa e=10 Ho.ø3/8" a.s. Concreto 1:2:2.	M2	39.375	\$ 30.00	\$ 1,181.25
33	Paredes				
33 1 1	Pared Ladrillo de Barro t/calav.p/canto mezcla 1:4	M2	7	\$ 45.00	\$ 315.00
33 3 2	Pared Bloque 15x20x40,ø3/8"@60, ø1/4"@ 40 (Ho.Temp)	M2	529.3925	\$ 50.00	\$ 26,469.63
33 3 5	Pared Bloque 10x20x40,3/8"@40, ø1/4"@ 40 (Ho.Temp)	M2	3.5	\$ 26.00	\$ 91.00
33 4 1	Repello de Superficies Verticales, e=0.02 m= 1:4	M2	737.9925	\$ 75.00	\$ 55,349.44
33 4 2	Repello de Cuadrados, 0.2 m. de ancho e=0.02 m 1:4	MI	219.45	\$ 45.00	\$ 9,875.25
33 4 7	Resanado de Grietas	MI	27.965	\$ 60.00	\$ 1,677.90
33 5 1	Afinado de Superficies Verticales 1:1	M2	737.9925	\$ 65.00	\$ 47,969.51
33 5 2	Afinado de Cuadrados 0.2 m de ancho, 1:1	MI	219.45	\$ 80.00	\$ 17,556.00
33 7 2	Enchapado de Azulejo 15x15 cms, sisa c/porcelana	M2	146.895	\$ 76.00	\$ 11,164.02
33 8 1	Sisado Pared de Ladrillo	M2	14	\$ 69.00	\$ 966.00
33 9 1	Cepo en Lámina Fibro (Asbesto)-Cemento, (Ambas Cara	MI	49.875	\$ 78.00	\$ 3,890.25
33 10 1	Junta de Dilatación de Durapás (Incluye Pines)	MI	11.9	\$ 85.00	\$ 1,011.50
34	Techos				
34 1 6	Cubierta de Fibro-Cemento, 2 Aguas	M2	126	\$ 50.00	\$ 6,300.00
34 1 7	Cubierta de Asbesto Cemento 1 Agua	M2	120.8375	\$ 38.00	\$ 4,591.83
34 1 8	Cubierta de Asbesto Cemento 2 Aguas	M2	708.12	\$ 47.00	\$ 33,281.64
34 2 110	V.M.-1 h=35 cms. 4 ang. 2 1/2"x 1/4"+ 1 ø1/2" a 60°	MI	21	\$ 55.00	\$ 1,155.00
34 3 1	Polín "C" de 4" x 1/16"	ML	194.25	\$ 60.00	\$ 11,655.00
35	Pisos				
35 1 1	Piso de Ladrillo de Cemento 25x25 cms.(Color Rojo)	M2	123.375	\$ 40.00	\$ 4,935.00
35 1 2	Piso de ladrillo de Cemento 30x30cms.de Color	M2	14.63	\$ 48.00	\$ 702.24
35 3 2	Forja de Grada c/Ladrillo de Barro, Inc. Repello, Huella=30cm	MI	8.05	\$ 28.00	\$ 225.40
35 4 1	Piso Encementado T/Acera S/Piedra Cuarta	M2	154.42	\$ 35.00	\$ 5,404.70
35 5 8	Adoquinado	M2	22.4	\$ 18.00	\$ 403.20
36	Puertas, Ventanas, Cielos, División				
36 1 1	Puerta metálica de ángulo y lám. Ho., doble forro	M2	14.56	\$ 300.00	\$ 4,368.00
36 1 2	Puerta Tubo Ind.1", un forro lám.Ho.1/32",ang. 1 1/2x1/8"	Mý	2.625	\$ 400.00	\$ 1,050.00
36 1 5	Puerta 1x2.1m,Ang.1 1/2"x1/8",c/Tubo 1x1" 1Forro 1/32	C/U	1.75	\$ 450.00	\$ 787.50
36 1 9	Puerta Metálica Doble Hoja, Doble Forro	Mý	8.75	\$ 350.00	\$ 3,062.50
36 2 1	Puerta Estructura de Cedro y Forro de Plywood	M2	94.8325	\$ 500.00	\$ 47,416.25
36 3 4	Ventana Con Marco de Angular y Malla Ciclón Cal.11	M2	30.87	\$ 50.00	\$ 1,543.50
36 3 100	Defensa Metálica p/Ventana (Hechura. Colocac. y Pint)	M2	25.865	\$ 400.00	\$ 10,346.00
36 4 1	Ventana Celosía Vidrio Nevado, Alum. Liviano s/anodizar	M2	26.215	\$ 65.00	\$ 1,703.98
36 4 5	Suministro e Instalación de Vidrio de 40"	C/U	17.5	\$ 85.00	\$ 1,487.50
36 6 1	Cielo Falso Fibrocemento 4' x 2' x 6 mm Suspensión de Alum.	M2	688.485	\$ 15.00	\$ 10,327.28
					\$ 355,991.97

AF 3

AF 4**FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.****AUDITORÍA INTERNA****Periodo:** del 01 de enero al 31 de diciembre /2012**Cedula:** Analítica de Préstamos

PREP.	OAAN
REV.	CMFQ

Procedimiento: Solicite detalle de los préstamos con los que actualmente cuenta la empresa, que han sido destinados al capital de trabajo.

Referencia	Fecha de Adquisición	Fecha de Finalización	Institución Financiera	Plazo	Monto	Cuota	Saldo Actual	Observación
AF 4.1	03/03/2012	03/02/2014	BANCO PROCREDIT	2 años	\$ 130,000.00	\$ 120.00	\$ 76,955.21	Actualmente la sociedad cuenta con un eficiente control sobre el pago de las cuotas del préstamo adquirido con el Banco Procredit.
			TOTAL		\$130,000.00	\$ 120.00	\$ 76,955.21	

Conclusión:

Se solicitó el detalle de los préstamos con los que cuenta la sociedad, determinando que actualmente cuenta con un crédito rotativo con el Banco Procredit, a la vez, se determinó que cuentan con un eficiente control sobre el pago de las cuotas de este, lo cual le es de mucha ayuda a la empresa en el momento de querer adquirir otro préstamo.

AF



AF 4.1

CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO ROTATIVO

NUMERO Seis.- En la ciudad de San Salvador a las once horas del día **tres de marzo de dos mil doce.**- Ante mí, Leonardo Torres Notario, de este domicilio, COMPARECEN: por una parte, Gerardo Calero apoderado del banco- jefe de agencia, de cuarenta años de edad, del domicilio de San Salvador, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad número cero uno dos tres cuatro cinco, actuando en su calidad de Apoderado Especial, en nombre y representación de BANCO PROCREDIT, SOCIEDAD ANONIMA, Institución Bancaria, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro -uno siete cero tres nueve cinco -uno cero siete -nueve, que en adelante se denominará "el Banco", de cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista Y ME DICEN: Que por medio de este instrumento otorgan el presente CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO en forma ROTATIVA, y comparece el Señor Francisco Pérez quien es de cuarenta años de edad, de profesión licenciado en administración de empresas, del domicilio de San Salvador, persona a quien no conozco pero identifíco por medio de su Documento Único de Identidad número cero uno dos tres cuatro cinco, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cinco, en representación de FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V. con NIT cero seis catorce guión dieciséis doce noventa y seis guion cero cero dos guión ocho, que en el curso del presente instrumento se denominará La Sociedad Deudora y me dice: I) CUANTIA: El Banco le concede y abre en esta fecha al acreditado un crédito hasta por la suma de **CIENTO TREINTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, del cual podrá disponer a partir de hoy mediante el giro de pagarés, todos los cuales se entenderán incorporados al presente contrato, y serán devueltos al deudor al finalizar el término del presente contrato, siempre que no existan saldos pendientes de pago a cargo de La Sociedad Deudora y a favor del Banco. Este importe podrá ser modificado de acuerdo a lo establecido por el Banco para esta modalidad crediticia.- II) DESTINO: El acreditado destinará el crédito que se le concede para el rubro de construcción- III) PLAZO DE CONTRATO Y PLAZO DE GIRO: El plazo del contrato será de **dos años a contar de esta fecha**, o sea que vencerá el día tres de marzo de dos mil trece. El plazo de giro para el uso del crédito abierto por parte de La Sociedad Deudora será de un año a contar de esta fecha, prorrogable anualmente por simple cruce de cartas, previo análisis correspondiente del Banco. No obstante el término convenido, el Banco acreditante se reserva la facultad de dar terminada esta apertura de crédito, mediante noticia que se dará por escrito a La Sociedad Deudora.- IV) INTERESES: Las sumas retiradas en virtud de este contrato devengarán el interés convencional del 7.5 POR CIENTO ANUAL (7.5 %)

AF 4

AF 5

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Cedula: narrativa pago de cuotas

PREP.	OAAN
REV.	CMFQ

Procedimiento: Indagar con el Gerente Administrativo cómo se cumple el pago de las cuotas de los préstamos.

El proceso de pago de préstamo se inicia mediante la presentación de la requisición por el encargado. Una vez verificada en la base de datos se solicita el cheque al financiero, el cual es trasladado directamente por el administrativo quien se encarga de entregar tanto el dinero como los recibos a la persona encargada, para que le elaboren el comprobante de la entrega respectiva, una vez elaborado dicho documento, el encargado del pago se presenta con el cheque a la agencia bancaria, para que este pueda pagar la cuota.

AF

AF 7

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Cedula: Analítica anticipos

Procedimiento: Obtenga confirmación de existencia de anticipos recibidos por parte del contratante y verifique si este fue obtenido en el tiempo acordado en el contrato.

PREP.	OAAN
REV.	CMFQ

Referencia	Institución	Fecha de entrega de Garantía de Cumplimiento de Obra	Fecha de Anticipo Confirmación (Recibo)	Fecha limite para recibir el anticipo, después entregar la Garantía de Cumplimiento de Obra	Monto	Observación
AF 7.1	Ministerio de Turismo	20/06/12	AF 7.1.1 03/10/2012	03/09/2012	\$120,000.00	La sociedad no recibió el pago del anticipo dentro de lo establecido en el contrato, ya que en este establece que el anticipo será recibido 60 días hábiles después de presentada la garantía de cumplimiento de contrato.

B

Para verificar el cumplimiento del pago del anticipo por parte del contratante, se determinó que este no fue recibido según lo acordado en el **Contrato de Obra Pública Número XX / 2012 PEIS del Programa de Fortalecimiento del MINISTERIO DE TURISMO - Séptima Etapa**, de fecha diez del mes de junio de dos mil doce, el cual establece en la cláusula XI) ANTICIPO (Ver ref. de clausula en contrato **AD 1.1 9/15**) lo siguiente: El Ministerio entregará al contratista, un anticipo para comenzar la obra, el cual será del TREINTA POR CIENTO del valor total del contrato, equivalente a CIENTO VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$120,000.00). Será cancelado en dólares de los Estados Unidos de América **SESENTA DIAS HÁBILES** posteriores a la presentación de la Garantía de Buena Inversión de Anticipo y de Cumplimiento de Contrato.

AF

Fianza de cumplimiento de contrato**AF 7.1**

Rafael Barraza de cuarenta y cinco años de edad, con documento único de identidad cero uno dos tres cuatro cinco seis guion ocho, actuando en nombre y representación de representante legal de Banco Agrícola, S.A. Del domicilio de San Salvador OTORGA:

Que se constituye fiador de FIVE CONSTRUCTORA, S.A DE C.V. hasta por la cantidad de CIENTO VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA a fin de garantizar al Estado de El Salvador en el Ramo de Turismo, por el exacto cumplimiento de parte de, FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V. domicilio de San Salvador de las obligaciones que ha contraído bajo el contrato número XX / 2012 celebrado el día diez de junio de dos mil doce.

Entre Francisco Pérez actuando en su calidad de Representante Legal de FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V. Por una parte y por la otra Carlos Abarca actuando en nombre del Estado de El Salvador en su Ministro de Turismo. Dicho contrato se refiere a la Contratación Directa **No. XX/2012**.

Esta Fianza estará vigente a partir de la fecha de distribución del contrato hasta noventa (90) días calendario adicionales a la fecha del plazo de entrega.

Banco Agrícola, S.A. Especialmente estipula que ningún cambio, prórroga de plazo, alteración o adición a los términos del Contrato o a los documentos contractuales incorporados al mismo, afectarán en forma alguna las obligaciones del fiador de acuerdo con este instrumento, renuncia al aviso de cualquier cambio, prórroga de plazo, alteración o adición a los términos del contrato, del trabajo o de los documentos contractuales.

La ejecución de esta fianza no precisará más trámite que la comunicación oficial del Ministro de Turismo, dada por escrito a Banco Agrícola, S.A.

Para los efectos de esta fianza se señala la ciudad de San Salvador, como domicilio y se somete a la competencia de sus tribunales, y autoriza que sea depositaria de los bienes que se embargaren, la persona que designe el Estado de El Salvador en el Ramo de Turismo, relevando a quien se nombre de la obligación de rendir fianza.

En testimonio de lo cual firma la presente en San Salvador, a los **veinte días del mes de junio de 2012**.

AUTORIZADO


Carmen Regina de Arévalo**AF 7**

San Salvador, 03 de octubre de 2012.

AF 7.1.1

POR: \$120,000.00

Por este medio hago constar que recibí conforme del Ministerio de Turismo la cantidad de ciento veinte mil dólares en concepto de anticipo por la ejecución de la obra "Programa de Fortalecimiento del MITUR Séptima Etapa"

C.A.



Sr. Carlos Abarca

Contratante

Sr. Francisco Pérez

Contratista

AF 7

AF 8**FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.****AUDITORÍA INTERNA****Periodo:** del 01 de enero al 31 de diciembre /2012**Cedula:** Narrativa de plazo de contrato

PREP.	OAAN
REV.	CMFQ

Procedimiento: Indague con el encargado de la obra, cómo cumplen el plazo del contrato en el caso que no se reciba el pago del anticipo.

El proceso de plazo de contrato cuando la contratista se atrasa en el pago de anticipo, la empresa debe de acudir a otras alternativas para salvaguardarse para no caer en retrasos. En caso de retraso de anticipo la empresa incurre en hacer préstamos para tener capital de trabajo aparte de los recursos propios que esta asignados a dichos proyectos es así como se puede cubrir con el plazo acordado.

Una vez conocido que hay retraso de anticipo se recurre a utilizar a parte de los préstamos una parte de otros proyectos en realización teniendo en cuenta en no descapitalizarse.

AF

AF 10

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Cedula: Narrativa abogado

PREP.	OAAN
REV.	CMFQ

Procedimiento. Verifique si se presta los servicios de un abogado para gestionar los retrasos de anticipo de cliente

La empresa no presta los servicios de un abogado para tramitar retrasos de los anticipos, porque manifiestan que el Gerente Administrativo establece procedimientos para que el contrato sea cumplido en un 100%, sin embargo el pago del anticipo no es efectivo

AF

AF 11**FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.****AUDITORÍA INTERNA****Periodo:** del 01 de enero al 31 de diciembre /2012**Cedula:** Narrativa de presupuesto

PREP.	OAAAN
REV.	CMFQ

Procedimiento: Indague el proceso de realización de presupuesto con encargado.

El proceso de realización de presupuesto inicia cuando la empresa contratante solicita los servicios para crear una obra determinada, presenta las especificaciones, luego se le hace un informe y se comienza hacer las respectivas cotizaciones de materiales.

Una vez hecho todo lo anterior se procede a elaborar el presupuesto para entregar la propuesta de la obra. Cabe mencionar que existe una política de costos que estipula que los materiales utilizados podrá tener como máximo 10% de diferencia entre los materiales presupuestados

AF

OP

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.**AUDITORÍA INTERNA**

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

PREP.	JARI
REV.	CMFQ

**PROGRAMA DE AUDITORÍA
ÁREA OPERATIVA**

OBJETIVOS

Verificar el proceso de entrada y salida de materiales y que su uso sea directamente para la ejecución de la obra.

Comprobar si el personal cuenta con las condiciones e insumos adecuados para la realización de su trabajo.

Determinar si la maquinaria actual es la apropiada para el desarrollo de la obra contratada

Identificar los gastos provenientes del área administrativa.

No.	PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA	HECHO POR	REFERENCIA
1	Solicite la tarjeta Kardex u otro medio, donde se lleve un control de entradas-salidas de la materiales.	JARI	OP 1
2	Identifique mediante el presupuesto aprobado, si la cantidad de materiales establecida en este, es la que en realidad reflejan las salidas en la tarjeta Kardex, determinando si fue necesaria la adquisición de más materiales a lo que fue presupuestado.	JARI	OP 2
3	Indague sobre la maquinaria en uso para la ejecución de la obra y el personal autorizado para la utilización de esta.	JARI	OP 3

4	<p>Describa las condiciones en que se encuentran las bodegas de los materiales , de acuerdo a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proceso de entrada y salida de materiales. - Niveles de autorización - Personal involucrado en el manejo de materiales. - Condiciones físicas del lugar de almacenamiento. 	JARI	OP 4
5	<p>Indague con la Administración los siguientes aspectos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cuentan con un manual sobre seguridad e higiene ocupacional. ✓ Imparten capacitaciones adecuada sobre aspectos de seguridad y salud ocupacional. ✓ Proporcionan al personal las herramientas necesarias para desarrollar adecuadamente su trabajo. ✓ Cumplen con las prestaciones laborales que por ley son exigidas. 	JARI	OP 5
6	<p>Solicite el respaldo de gastos generados por parte del área administrativa, e indague si estos son necesarios para el buen funcionamiento de la empresa.</p>	JARI	OP 6

		OP 1				
FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.						
AUDITORÍA INTERNA						
Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012						
Cédula: Evaluación del registro auxiliar de los materiales (kardex)						
		<table border="1"> <tr> <td>PREP.</td> <td>JARI</td> </tr> <tr> <td>REV.</td> <td>CMFQ</td> </tr> </table>	PREP.	JARI	REV.	CMFQ
PREP.	JARI					
REV.	CMFQ					
Procedimiento: Solicitar el registro auxiliar de los materiales con que cuenta la sociedad y validar si cumple con los siguientes atributos:						
Atributos	a)					
Correlativo de la operación;	✓					
Fecha de la operación;	✓					
Número de CCF, Nota de Crédito, Nota de Débito, Factura de Consumidor Final, Declaración de Mercancía o Formulario Aduanero correspondiente, según sea el caso;	✓					
Nombre, razón social o denominación del proveedor.	x					
Descripción del producto comprado, especificando las características que permitan individualizarlo e identificarlos plenamente;	✓					
Número de unidades que ingresan;	✓					
Número de unidades que salen;	✓					
Saldo en unidades;	✓					
Importe monetario o precio de costo de las unidades que ingresan;	✓					
Importe monetario o precio de costo de venta, según sea el caso de las unidades que salen	x					
Saldo monetario del importe de las unidades existentes.	✓					
Conclusión						
Actualmente, la sociedad no cuenta con una tarjeta kardex donde registren los materiales que adquieren ya que para las empresas de servicios no necesitan llevar una tarjeta Kardex; sin embargo, elaboran un detalle de los materiales existentes donde registran las unidades actuales y costo de estas mismas.						
Ver detalle en OP 1.1						
		OP				

OP 1.1

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V
REGISTRO DE MATERIALES

Corre.	Fecha	Documento	Concepto	Unidades que Ingresan	Unidades que Salen	Costo Unitario (\$)
				Saldo inicial: 75 bolsas de cemento		.
1	6-Jul-2012	CCF-06063	Compra de bolsas de cemento CESSA	300 bolsas de cemento CESSA	6	3.85
4	6-Jul-2012	CCF-07659	Ladrillos de obra	2500 unidades	140	0.25
5	7-Jul-2012	CCF-652	Bisagras	45	2	1.5
6	9-Jul-2012	F- 987	Varias de 3/8" corrugada	275 quintales (1925 varillas)	8	19
7	10-Jul-2012	CCF-07659	Varias de 1/4" lisa	275 quintales (1925 varillas)	6	22
8	11-Jul-2012	CCF-981	Carretillas de grava	80 metros cuadrados	4	21
9	7-May-2013	CCF-06066	Compra de alambre de amarre	150 libras	125	1
10	22-Jul-2013	CCF-06067	Compra de arena	100 metros cuadrados	10	25

Modelo de registro de materiales proporcionado por la sociedad

OP 1

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Cedula: Comparativo entre registro auxiliar de los
Materiales (kardex) vrs Presupuesto aprobado.

OP 2

Preparado por:	JARI
Revisado por:	CMFQ

Procedimiento: Identificar mediante el presupuesto aprobado, si la cantidad de materiales establecida en este, es la que en realidad reflejan las salidas en la tarjeta Kardex, explique las diferencias.

No.	Tipo de material	Unidades Presupuestadas	Unidades Utilizadas	Diferencias	Observaciones
1	Ladrillos de obra	70	140	70	La diferencia se debe a que la sociedad no elabora el presupuesto de una forma adecuada
2	Bisagras	1	2	1	
3	Bolsas de cemento CESSA	3	6	3	
4	Varias de 3/8" corrugada	4	8	4	
5	Varias de 1/4" lisa	3	6	3	
6	Carretilla de arena	5	10	5	
7	Carretillas de grava	2	4	2	

Conclusión

Mediante el desarrollo del procedimiento de auditoría, se determinó que la sociedad no lleva una tarjeta kardex, sin embargo se realizó la prueba con el registro de materiales que actualmente lleva la sociedad, determinando así diferencias en la utilización de los materiales según el presupuesto aprobado (ver ref. cedula **AF 3.1**) y materiales utilizados (ver ref. cedula **OP 1.1**), determinando así que el presupuesto no se elabora correctamente (ver hallazgo sobre presupuesto elaborado de forma no adecuada en cedula **AF 3**)

OP

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.
AUDITORÍA INTERNA

OP 3

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Cédula: Narrativa sobre maquinaria y equipo utilizado

Preparado por:	JAR
Revisado por:	CMFQ

Procedimiento: Indagar sobre la maquinaria que la empresa constructora utiliza para la ejecución de la obra y el personal autorizado para el uso de esta.

No .	Tipo de maquinaria	Encargado de la maquinaria	La maquinaria es:		Observaciones
			Propia	Arrendada	
1	Excavadora	Ayudante de albañil	✓		Actualmente, esta maquinaria se utiliza para remover de la superficie la tierra que no se utilizara
2	Compactadora	Ayudante de albañil	✓		Se utiliza para aplanar la superficie sobre la cual se construirá la obra
3	Concreteira	Albañil	✓		Se utiliza para elaborar la mezcla que utilizaran para el desarrollo de la obra
4	Equipo de soldadura eléctrica	Técnico en estructuras metálicas	✓		Se utiliza para soldar las vigas, puertas, ventanas, etc.

Conclusión

Mediante el desarrollo del procedimiento de auditoría, se determinó que actualmente la sociedad cuenta con maquinaria propia para la realización de la obra, lo cual es de mucha ayuda para ella, ya que no está incurriendo en gastos de arrendamiento de maquinaria. De la misma manera se identificó que la maquinaria es utilizada por personas en específicas, no es utilizada por otra que no sea la responsable de ella.

OP

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

OP 4

AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Preparado por:	JAR
Revisado por:	CMFQ

Cédula: Narrativa sobre materiales

Procedimiento: Describa las condiciones en que se encuentran las bodegas de los materiales , de acuerdo a lo siguiente:

- a) Proceso de entrada y salida de materiales.
- b) Niveles de autorización
- c) Personal involucrado en el manejo de materiales.
- d) Condiciones físicas del lugar de almacenamiento

a) Proceso de entrada y salida de materiales.

La entrada de los materiales se realiza por medio de una orden de compras, la cual se le envía al proveedor, luego que el proveedor recibe la orden de compra envía los materiales a la dirección indicada, al momento de recibir los materiales, se necesita la firma del encargado de bodega para que esta pueda ser almacenada dentro de la bodega, el encargado de bodega recibe la documentación y luego esta es enviada a la administración para realizar el respectivo pago.

La salida de los materiales almacenados en bodega se realiza por medio de requisición de materiales, dicha requisición está firmada por el supervisor de proyecto. Luego que el encargado de bodega recibe la requisición de materiales, este autoriza la salida y anota en un registro el nombre de la persona solicita los materiales, la cantidad de estos que se le ha dado salida y el proyecto en el que se utilizara.

b) Niveles de autorización

Para que los materiales puedan salir de la bodega, se solicita la requisición de materiales, la cual está firmada por el supervisor del proyecto.

c) Personal involucrado en el manejo de materiales.

- 1- El supervisor envía la requisición de materiales
- 2- El encargado de bodega autoriza la salida cuando la requisición de materiales está firmada por las personas responsables.

d) Condiciones físicas del lugar de almacenamiento

Mediante la visita realizada a las bodegas donde se encuentran los materiales, se observó que estos no se encuentran en un lugar adecuado, ya que la bodega no cuenta completamente con techo y las puertas de estas no son lo suficiente seguras, además solo existe un encargado de bodega, el cual no puede estar al 100% pendiente de los materiales, ya que estos son demasiados.

OP

OP 5

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.
AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012

Cedula: Narrativa sobre seguridad laboral

Preparado por:	JARI
Revisado por:	CMFQ

Procedimiento: Indague con la Administración los siguientes aspectos

- Cuentan con un manual sobre seguridad e higiene ocupacional.
- Imparten capacitaciones adecuada sobre aspectos de seguridad y salud ocupacional.
- Proporcionan al personal las herramientas necesarias para desarrollar adecuadamente su trabajo.
- Cumplen con las prestaciones laborales que por ley son exigidas.

No.	Cargo del Personal	Aspectos				Observaciones
		a)	b)	c)	d)	
1	Albañil	x	✓	x	✓	Actualmente no cuentan al 100% con las herramientas necesarias para desarrollar adecuadamente su trabajo.
2	Ayudante de albañil	x	✓	x	✓	Actualmente no cuentan al 100% con las herramientas necesarias para desarrollar adecuadamente su trabajo.

CONCLUSIÓN

- C** Mediante el desarrollo del procedimiento de auditoría, se indago exhaustivamente con la Administración si cuentan con un manual sobre seguridad e higiene ocupacional, de lo cual establecieron que no. De la misma manera se preguntó si proporcionan al personal las herramientas necesarias para desarrollar adecuadamente su trabajo estableciendo que se les proporciona ciertas herramientas, lo cual indica que los empleados están expuestos a riesgos de accidentes laborales.

OP

OP 6

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.**AUDITORÍA INTERNA****Periodo:** del 01 de enero al 31 de diciembre /2012**Cédula:** Narrativa sobre documentación no proporcionada

PREP.	JARI
REV.	CMFQ

Durante el desarrollo de la auditoría enfocada a los contratos de construcción, la Administración no proporcionó la siguiente documentación :

Gastos generados de:

- 1- La utilización del préstamo adquirido para capital de trabajo.
- 2- Uso de los anticipos
- 3- Del área administrativa.

Al no proporcionar la Administración los archivos mencionados anteriormente, no fue posible desarrollar los siguientes procedimientos:

PROGRAMA DE AUDITORÍA - ÁREA FINANCIERA**Procedimiento 6**

Solicite información de gastos generados de la utilización del préstamo adquirido para capital de trabajo.

Procedimiento 9

Solicite documentación de gastos generados de la utilización de los anticipos

PROGRAMA DE AUDITORÍA - ÁREA OPERATIVA**Procedimiento 6**

Solicite el respaldo de gastos generados por parte del área administrativa, e indague si estos son necesarios para el buen funcionamiento de la empresa

CONCLUSIÓN

D

Mediante el desarrollo del procedimiento de auditoría, no proporcionó la documentación requerida. La información que respalda el contrato, no está completa, ordenada, identificada, integrada y resguardada adecuadamente, lo que dificultó su obtención y revisión.

OP

HGO

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.
AUDITORÍA INTERNA

Periodo: del 01 de enero al 31 de diciembre /2012























Cedula: Hallazgos

Preparado por:	JARI
Revisado por:	CMFQ

Referenciación	Descripción	Ref. Pt's	Origen
Hgo.1	<p>Mediante el desarrollo del procedimiento de auditoría, se concluyó, que la sociedad no ha elaborado el presupuesto de una manera adecuada, ya que la empresa presupuestó 43% $((\\$152,567.99 / \\$355,991.97) * 100)$ menos de lo que en realidad se utilizó en la ejecución de la obra; incumpliendo con la política de costos que indica que estos no deben superar el 10%. A través del cálculo se logra determinar que la sociedad no cuenta con un control exhaustivo con respecto al precio de los materiales, ya que necesitan incurrir en desembolsos para adquirir más, lo cual no había sido considerado dentro de los gastos de la sociedad. Cabe mencionar que los presupuestos son flexibles ante cambios, sin embargo se debe considerar todas las circunstancias posibles para elaborar un buen estudio y así utilizar eficientemente los recursos que posee.</p>	AF 3	A

<p>Hgo.2</p>	<p>Para verificar el cumplimiento del pago del anticipo por parte del contratante, se determinó que este no fue recibido según lo acordado en el Contrato de Obra Pública Número XX / 2012 PEIS del Programa de Fortalecimiento del MINISTERIO DE TURISMO - Séptima Etapa, de fecha diez del mes de junio de dos mil doce, el cual establece en la cláusula XI) ANTICIPO (Ver ref. de clausula en contrato AD 1.1 9/15) lo siguiente: El Ministerio entregará al contratista, un anticipo para comenzar la obra, el cual será del TREINTA POR CIENTO del valor total del contrato, equivalente a CIENTO VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$120,000.00). Será cancelado en dólares de los Estados Unidos de América SESENTA DIAS HÁBILES posteriores a la presentación de la Garantía de Buena Inversión de Anticipo y de Cumplimiento de Contrato. Dicha garantía se entregó con fecha 20/06/2012, mientras que el anticipo se recibió con fecha 03/10/2012</p>	<p>AF 7</p>	<p>B</p>
<p>Hgo.3</p>	<p>Mediante el desarrollo del procedimiento de auditoría, se indago exhaustivamente con la Administración si cuentan con un manual sobre seguridad e higiene ocupacional, de lo cual establecieron que no. De la misma manera se preguntó si proporcionan al personal las herramientas necesarias para desarrollar adecuadamente su trabajo, estableciendo que se les proporciona ciertas herramientas, lo cual indica que los empleados están expuestos a riesgos de accidentes laborales.</p>	<p>OP 5</p>	<p>C</p>
<p>Hgo.4</p>	<p>Mediante el desarrollo del procedimiento de auditoría, no proporciono la documentación requerida. La información que respalda el contrato, no está completa, ordenada, identificada, integrada y resguardada adecuadamente, lo que dificultó su obtención y revisión.</p>	<p>OP 6</p>	<p>D</p>

CÉDULA DE MARCAS

Ref.	SIGNIFICADO
	Verificado contra registros contables
	Cumple
	No cumple con los requisitos
	Comprobado físicamente
	No se encontró físicamente
	Completar con la fuente de información de la compañía
	Completado con fuente de información de la compañía
	Cotejado contra estado bancario
	Sumas verificadas
	Operaciones verificadas
	Conformidad recibida
	Circularización no contestada pero aclarada
	Inconformidad recibida y aclarada
	No aplica
	Hallazgo de 1 en adelante (según fecha de visita)
	Ajuste No. ____
	Reclasificación No. ____
	Pagos posteriores
	Cédula preparada por el cliente
	Archivo administrativo
	Archivo permanente
	Papeles de trabajo / Archivo corriente

FASE 3 - PRESENTACIÓN DEL INFORME DE AUDITORÍA

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

Informe de Auditoría

**Examen especial a los contratos de construcción privados y públicos
para la gestión, financiera, administrativa y operativa.**

San Salvador, 21 de noviembre de 2013

ÍNDICE

1. Introducción
2. Objetivos
3. Alcance
4. Limitaciones
5. Resultados

Hallazgos de Auditoría

Área Financiera

Hallazgo de Auditoría No. 1

Falta de análisis previo en presupuesto

Hallazgo de Auditoría No. 2

Retraso de anticipo

Área Operativa

Hallazgo de Auditoría No. 3

No existe un manual de seguridad e higiene ocupacional

Hallazgo de Auditoría No. 4

No proporcionó la documentación requerida

6. Conclusiones
7. Recomendaciones

1. INTRODUCCIÓN

En atención a requerimiento de Consejo Directivo contenido en acuerdo no. 2013-254.septiembre ordinal 2º) “Encomendar a auditoría interna, realicen auditoría a la gestión operativa, administrativa y financiera de los contratos de construcción públicos y privados”, se procedió a realizar examen especial a las actividades provenientes de los contratos.

El 30 de septiembre de 2013 se realizó una reunión con el representante del equipo de auditoría asignado para dicho examen; se acordó que realizarían un examen a los contratos de construcción.

Los contratos de construcción sujeto a revisión son los del periodo 2012.

Los antecedentes del examen son:

Los contratos celebrados por la empresa FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V. en el periodo 2012 tanto públicos como privados. Los términos técnicos se elaboraron con base a control interno COSO - ERM

El procedimiento de arreglo directo, para resolver desavenencias surgidas durante la ejecución del contrato fueron cumplidas por ambas empresas y que no existe a la fecha nada que reclamar.

Mediante el mismo acuerdo 2013-254.septiembre del 30 de septiembre de 2013, el Consejo Directivo encomienda a la Dirección General que Auditoría Interna realicen auditoría a la gestión administrativa, financiera y operativa de los contratos de construcción.

2. OBJETIVOS

2.1 Objetivo General

Emitir un informe de auditoría de examen especial relativo a la evaluación del proceso de ejecución de los contratos de construcción de acuerdo a lo requerido por el Consejo Directivo.

2.2 Objetivos Específicos

- a. Evaluar el impacto de la inversión realizada en los contratos de construcción, en relación a los beneficios esperados y los obtenidos.
- b. Verificar si el proceso de realización de las actividades de los contratos se realizó de conformidad a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y código de comercio según sea el caso contrato público o privado.
- c. Cuantificar las modificaciones que se realizan a las condiciones del contrato.
- d. Determinar la eficiencia de los procedimientos realizados por las cláusulas del contrato.

3. ALCANCE

El período del examen comprende el tiempo de ejecución del contrato, a partir de la inicialización de la obra hasta su finalización.

El examen se enfocó en 3 aspectos relevantes:

1. Proceso de adquisición del contrato a partir del marco legal establecido en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y su Reglamento, código de comercio según sea el caso privado o público.
2. Compromisos contractuales adquiridos por los clientes.

3. Erogaciones y actividades relacionadas a los contratos.

En detalle, cada aspecto incluye:

Proceso de Adquisición:

- ✓ Elaboración de oferta de la obra
- ✓ Asignación presupuestaria para la gestión de contratos
- ✓ Elaboración de contrato
- ✓ Participación de usuarios y técnicos
- ✓ Bases de licitación
- ✓ Términos técnicos de referencia
- ✓ Emisión de acuerdo de aprobación de condiciones
- ✓ Evaluación técnica
- ✓ Evaluación financiera
- ✓ Emisión de acuerdo de adjudicación
- ✓ Elaboración y firma de contratos

Compromisos Contractuales:

- ✓ Programas fuentes y soporte técnico.

Erogaciones y Actividades relacionadas

- ✓ Contratación de servicios

Criterios de Auditoría

- ✓ Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública.
- ✓ Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública.
- ✓ Código de Comercio.
- ✓ Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo.
- ✓ Otras leyes

4. LIMITANTES

Se solicitó información, que fue entregada inoportunamente de acuerdo a la planeación de auditoría.

No se obtuvo respuesta de requerimientos 3, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 18 de auditoría:

Correo

Para el desarrollo de la auditoría es necesario contar con información de las áreas de riesgo a evaluar, para ello se solicita a los departamentos involucrados documentación como la siguiente:

Documentación requerida

1. Análisis financiero para determinar la liquidez del contratista (su empresa) ✓
2. Contrato de construcción ✓
3. Proceso de asignación de los recursos propios ante el desarrollo de un nuevo contrato de construcción X
4. Presupuesto aprobado, el contrato de construcción aceptado. ✓
5. Detalle de los préstamos con los que actualmente cuenta la empresa, que han sido destinados al capital de trabajo ✓
6. El plan de pagos realizados para dichos préstamos X
7. Documentación que evidencie el pago de las cuotas tales como: cheques, transferencias bancarias, pago en efectivo X
8. Confirmación de existencia de anticipos recibidos por parte del contratante X
9. Documentación de gastos generados de la utilización del préstamo adquirido para capital de trabajo, como mínimo lo siguiente:
 - ✓ Facturas
 - ✓ Crédito Fiscal
 - ✓ Comprobante de entrega de materiales X
10. Documentación de gastos generados de la utilización de los anticipos X
11. Proceso de realización de presupuesto con encargado. ✓
12. Calendarización detallada de todas las actividades del proyecto en ejecución ✓

13. Documentación que sustente la entrega de la garantía de Cumplimiento de Contrato ✓
14. En caso haya alguna sanción o mora, pago de multas para ello se solicita brinde documentación de pago .X
15. Tarjeta kardex u otro medio, donde se lleve un control de entradas-salidas de la materiales X
16. Listado de la maquinaria a utilizar en el proyecto ✓
17. Mediante documentación sustente lo siguiente:
 - ✓ Ubicación de bodega donde se guarda el material
 - ✓ Proceso de entrada y salida de materiales
 - ✓ Niveles de autorización de manejo de materiales
 - ✓ Personal involucrado en el manejo de materiales
 - ✓ Condiciones físicas del lugar de almacenamiento ✓
18. Mediante documentación sustente lo siguiente
 - ✓ Manual sobre seguridad e higiene ocupacional.
 - ✓ Haber expuesto capacitación adecuada sobre aspectos de seguridad y salud ocupacional.
 - ✓ Herramientas necesarias para desarrollar adecuadamente el trabajo.
 - ✓ Control de entrada y salida del personal
 - ✓ Cumplimiento con las prestaciones laborales exigidas
 - ✓ Documentación que sustente los gastos generados por parte del área administrativa X

5. RESULTADOS

Como resultado del examen se identificaron algunas inconsistencias que llamaron la atención por lo que es necesario tomar acciones correctivas y preventivas al respecto.

Tales situaciones constituyen los hallazgos de auditoría, los cuales se presentan clasificados en tres áreas: financiera, administrativa y operativa, de acuerdo al requerimiento del Consejo Directivo, como se detallan a continuación:

ÁREA FINANCIERA

Hallazgo de auditoría No. 1

Falta de análisis previo en presupuesto. Mediante el desarrollo del procedimiento de auditoría, se concluyó, que la sociedad no ha elaborado el presupuesto de una manera adecuada, ya que la empresa presupuestó 43% ($(\$152,567.99 / \$355,991.97) * 100$) menos de lo que en realidad se utilizó en la ejecución de la obra

Condición

A través de la licitación pública se originó el contrato en el que afirman que en lo presupuestado de materiales se estableció 43% menos de lo que se ejecutó, lo cual evidencia que no se dimensionó de forma adecuada dentro del contrato, por parte FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V, del año 2012.

En el presupuesto se logra determinar que la sociedad no cuenta con un control exhaustivo con respecto al estudio de precios de los materiales, puesto que necesitan incurrir en desembolsos para adquirir más, lo cual no había sido considerado dentro de los gastos de la sociedad. Cabe mencionar que los presupuestos son flexibles ante cambios, sin embargo se debe considerar todas las circunstancias posibles para elaborar un buen presupuesto y así utilizar eficientemente los recursos que posee.

Criterio

Art. 110 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP) establece sin perjuicio de lo pactado en los contratos de supervisión de obras públicas, adicionalmente las instituciones deberán designar a los administradores de contratos, para comprobar la buena marcha de la obra y el cumplimiento de los contratos.

De acuerdo a la política de costos estipula que los materiales utilizados podrán tener como máximo 10% de diferencia entre los materiales presupuestados

El control interno previo deberá entenderse como el conjunto de métodos y procedimientos aplicados antes de que se autoricen o ejecuten las operaciones y actividades o que estas causen efecto, con el

propósito de establecer su conveniencia, oportunidad, veracidad, y legalidad; en función de los objetivos, metas y presupuesto de la entidad.

Causa

No se cuenta con un estudio que identifique el impacto económico que atrae la elaboración inadecuada del presupuesto.

Efectos

1. Aumento de costo de construcción en \$152,567.99 que representa un 43% sobre lo presupuestado, mientras que el porcentaje establecido como política es como máximo de diferencia 10%.
2. Presentación técnica inadecuada no permitirá que FIVE CONSTRUCTORA, S.A. de C.V. no sea considerada en procesos licitaciones futuras.

Recomendaciones

1. En futuros proyectos de esta naturaleza, los solicitantes, en coordinación con personal del área Financiera, deben realizar estudios adecuado de factibilidad técnica, económica y operativa, como insumos para tomar la decisión.

Hallazgo de auditoría No. 2

Retraso de anticipo. Para verificar el cumplimiento del pago del anticipo por parte del contratante, se determinó que este no fue recibido según lo acordado.

Condición

Al cotejar con el contrato Número XX / 2012 PEIS del Programa de Fortalecimiento del MINISTERIO DE TURISMO, se verificó que la fecha de pago no corresponde con la cláusula XI) ANTICIPO: El Ministerio entregará al contratista, un anticipo para comenzar la obra, el cual será del TREINTA POR CIENTO del valor total del contrato, equivalente a CIENTO VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$120,000.00). Será cancelado en dólares de los Estados Unidos de América SESENTA DIAS HÁBILES posteriores a la presentación de la Garantía de Buena Inversión de Anticipo y de Cumplimiento de Contrato. Dicha garantía se entregó con fecha 20/06/2012, mientras que el anticipo se recibió con fecha 03/10/2012

Criterio

Art. 94 de la LACAP los contratos también se extinguen por cualquiera de las causales de caducidad, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales por incumplimiento de las obligaciones.

Son causales de caducidad las siguientes:

- a) La falta de presentación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato o de las especiales o complementarias de aquella, en los plazos correspondientes y en los casos previstos en la Ley o en el contrato;
- b) La mora del contratista en el cumplimiento de los plazos o por cualquier otro incumplimiento de sus obligaciones contractuales, y cuando las multas hubiesen alcanzado un monto equivalente al 12% del valor total del contrato, incluyendo en su caso, modificaciones posteriores;
- c) Mora en el pago oportuno por parte de la institución contratante, de acuerdo a las cláusulas contractuales; y
- d) Las demás que determine la Ley o el contrato.

Causa

Para poder exigir el cumplimiento del pago del anticipo, lo que se ha estipulado en el contrato prevalece para efectos legales, sin embargo no se hace uso del servicio de un jurídico para gestionar lo establecido en la cláusula de anticipo.

Efecto

Dificultad en la determinación de incumplimientos de la empresa contratista.

Recomendación

La entidad debe hacer uso de un abogado para que este resuelva el incumplimiento de anticipo por parte del cliente y este supere esa deficiencia de retraso.

ÁREA OPERATIVA

Hallazgo de Auditoría No. 3

No existe un manual de seguridad e higiene ocupacional. Mediante el desarrollo del procedimiento de auditoría, se indagó exhaustivamente con la Administración si cuentan con un manual sobre seguridad e higiene ocupacional, de lo cual establecieron que no lo cumplen.

Condición

La empresa no cuenta con un manual de seguridad e higiene ocupacional; estableciendo que se les proporciona ciertas herramientas, lo cual indica que los empleados están expuestos a riesgos de accidentes laborales.

Criterio

Según la Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo en el artículo 8, será responsabilidad del empleador formular y ejecutar el Programa de Gestión de Prevención de Riesgos Ocupacionales de su empresa, de acuerdo a su actividad y asignar los recursos necesarios para su ejecución. El empleador deberá garantizar la participación efectiva de trabajadores y trabajadoras en la elaboración, puesta en práctica y evaluación del referido programa.

Causa

El contratista no dimensionó lo complejo e importante de implementar la funcionalidad de un manual que ayude a prevenir riesgos laborales.

Efectos

1. Sanciones por parte de las entidades que brindan protección a los empleados como el Ministerio de Trabajo y Previsión Social.
2. Incumplimiento de lo establecido en planes y programas de la Ley General de Prevención de Riesgos en los Lugares de Trabajo.

Recomendaciones

Crear un manual que establezca los requisitos de seguridad y salud ocupacional que deben aplicarse en los lugares de trabajo, a fin de establecer el marco básico de garantías y responsabilidades que garantice un adecuado nivel de protección de los trabajadores y trabajadoras, frente a los riesgos derivados del trabajo de acuerdo a sus aptitudes psicológicas y fisiológicas para el trabajo, sin perjuicio de las leyes especiales que se dicten para cada actividad económica en particular.

Hallazgo de Auditoría No. 4

No proporciono la documentación requerida. La información que respalda el contrato, no está completa, ordenada, identificada, integrada y protegida debidamente, lo que dificultó su obtención y revisión.

Condición

La empresa no presenta el archivo que ampara el contrato, no está completada y resguardada adecuadamente.

Criterio

Según el código de comercio Art. 435.- el comerciante está obligado a llevar contabilidad debidamente organizada de acuerdo con alguno de los sistemas generalmente aceptados en materia de contabilidad y aprobados por quienes ejercen la función pública de auditoría.

Los comerciantes deberán conservar en buen orden la correspondencia y demás documentos probatorios.

Según el código de comercio Art. 454.- Las cartas, telegramas y facturas que reciban y las copias de las que expidan los comerciantes, que sirvan de comprobantes para los aspectos contables, se considerarán anexas a la contabilidad.

Causa

El contratista no dimensionó lo complejo e importante de efectuar controles para justificar la integridad y orden de la documentación.

Efectos

1. Sanciones por parte de las entidades que brindan protección al pago de los impuestos como el Ministerio de Hacienda.
2. Incumplimiento de lo establecido en el código de comercio en sus Art. 435 y 454

Recomendaciones

Que se le atribuya al gerente de proyecto la responsabilidad de cuidar que toda la información se encuentre en forma completa, ordenada, identificada e integrada y una vez finalizado el proyecto, éste la transfiera al usuario solicitante, para que ésta permita su seguimiento y verificación.

6. CONCLUSIONES

1. El plazo, objeto, precio, forma de pago y alcance del servicio no fueron realizados de acuerdo a lo establecido en el contrato firmado.
2. La información que respalda el contrato, no está completa, ordenada, identificada, integrada y resguardada adecuadamente, lo que dificultó su obtención y revisión.
3. Las razones técnicas y económicas para realizar las condiciones en el contrato no son adecuadas para el buen funcionamiento de las actividades.

7. RECOMENDACIONES

1. La Administración realice un estudio de factibilidad, donde el resultado debe plasmarse a través de un Informe Comparativo entre lo presupuestado y lo ejecutado sean los más cercano, que muestre los efectos de los criterios analizados (costos, beneficios, riesgos, recursos requeridos en la empresa FIVE CONSTRUCTORA). El estudio de factibilidad deberá acompañarse de un estudio de impacto (los pros y contras de seguir las acciones específicas).
2. La Junta General, en futuros proyectos deberá nombrar un Gerente de proyecto desde el inicio de éste hasta su finalización, ya que corresponde a él asegurar que éste permanezca en línea con las

decisiones de la administración y que el sistema cumpla con las expectativas de calidad de las partes claves interesadas, monitorear y controlar los costos y el cronograma del proyecto.

3. La empresa incorpore dentro de la base de licitación que en futuros contratos que consideren la creación de comités, se establezca una frecuencia para la presentación de informes escritos por éstos, respecto al avance del proyecto a cargo.
4. Que se le atribuya al gerente de proyecto el resguardo de la información en forma completa, ordenada, identificada e integrada y una vez finalizado el proyecto, éste la transfiera al usuario solicitante, para que ésta permita su seguimiento y verificación.



Lic. Mauricio Ernesto Mena Quintanilla.

Director ejecutivo de auditoría

3.4. CONCLUSIÓN DEL DESARROLLO CASO PRÁCTICO

Para el desarrollo de una auditoría interna basada en riesgo se debe utilizar las Normas Internacionales para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna (NIEPAI), las cuales rigen los parámetros con respecto a controles, procedimientos, gestión de riesgo y gobierno corporativo.

Tomando de referencia dichas normas se desarrolló una auditoría interna basada en riesgo a los contratos de construcción, el cual servirá de herramienta para identificar problemas en las actividades provenientes de la adquisición de dichos contratos y así lograr una mejor evaluación del proceso de gestión de riesgo; de la misma manera contribuirá a una mejor eficiencia y eficacia en el cumplimiento de los contratos.

Con el conocimiento del negocio, se indagó sobre toda la estructura de FIVE CONSTRUCTORA, S.A. de C.V. considerando los puntos claves que serían objeto de estudio, como resultado de ello las áreas financiera, operativa y administrativa fueron la referencia para los programas de trabajo, puesto que se determinaron fallos realizados por la entidad.

En la ejecución de la auditoría, los programas de trabajo se trataron la manera de identificar procedimientos, políticas u otro tipo de prácticas que no son realizados adecuadamente, los papeles de trabajo se convierten en insumos para comprobar y explicar en detalle las opiniones del auditor.

Como resultado del trabajo realizado, se emite un informe donde se explican los hallazgos, como fruto de la investigación, que es discutido con las altas autoridades de FIVE CONSTRUCTORA, S.A. de C.V.

CAPÍTULO IV CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. CONCLUSIONES

- a) Las empresas constructoras, solo actúan con base a los riesgos que se dan en el momento, pero no se preocupan por llevar un registro documentado de las acciones a efectuar para solventarlos, los inconvenientes a los que se enfrentan solo se observan y se sabe de ellos, muy pocas veces se hacen las gestiones necesarias para corregirlos.
- b) Las entidades del sector construcción presentan inconvenientes al momento de cumplir con las actividades provenientes de los contratos de construcción, debido a que no cuentan con procedimientos o procesos establecidos los cuales servirían de parámetros para el mejor desarrollo de éstos.
- c) Las compañías no cuentan con un proceso de gestión de riesgos que asegure de forma razonable el alcance de los objetivos, lo que conlleva a impedir la identificación de los peligros existentes dentro de la organización.
- d) El enfoque de control interno que presentan las empresas que trabajan con contratos de construcción hacen vulnerables tanto los objetivos, procedimiento y estrategias, determinando que la administración está dispuesta a aceptar en el logro de sus metas cierto grado de riesgo, sin embargo esta no cuenta con una herramienta que logre identificar y evaluar dichos sucesos.
- e) Las sociedades no cuentan con la unidad de auditoría interna que evalúe y gestione los riesgos provenientes de las actividades de los contratos, que determine las deficiencias de controles y brinde respuestas a los riesgos que se identifican; por lo tanto, la administración es la responsable de evaluar los riesgos; sin embargo, esta considera que se debe integrar personal de auditoría interna que se encargue de mejorar la gestión de riesgos y a mantener prácticas de los controles eficientes.

4.2. RECOMENDACIONES

- a) Crear políticas o planes de contingencias que se utilicen al momento de reconocer riesgos o inconvenientes que surgen en el desarrollo de las operaciones de la entidad.
- b) Plasmar mediante flujogramas, los procesos o procedimientos que se deben seguir ante el cumplimiento de las actividades de los contratos, lo que generará una mejor identificación de los potenciales riesgos que surgen al no cumplir con estos.
- c) Identificar las situaciones o posibles riesgos que pueden existir dentro de los objetivos planteados por la organización; y elaborar controles o procedimientos a ejecutar para que el desarrollo de estos sea de manera eficiente y efectiva.
- d) Que la administración efectúe un proceso formal conforme a COSO - ERM y realice un manual para tener claro los procedimientos a manejar para un nuevo enfoque en los controles que les ayuden a optimizar las prácticas para que los riesgos que surgen en las actividades, sean fácilmente identificados.
- e) Implementar una herramienta que les ayude a mejorar controles y evaluar riesgo, es por ello que es necesario que incorporen a su staff, personal de auditoría interna que se encargue de desarrollar el modelo de auditoría interna basado en riesgo proporcionado, el cual genera valor agregado en sus actividades provenientes de contratos de construcción.

BIBLIOGRAFÍA

- Arteaga Santeliz, Juan Ernesto, González Alvarenga, Javier Alcides Orantes Rivas, Vanessa Damaris, Rodas Flores Leydi Mercedes, año 2009, "Manual para el diseño de un plan de auditoría interna basado en el enfoque de riesgos según el componente de evaluación de riesgos de Coso II ERM - administración de riesgos empresariales"
- Cámara Salvadoreña de la Industria De La Construcción, año 2009, "Código De Ética para la Industria de la Construcción".
- Directorio Económico de Empresas Constructoras, año 2011, proporcionado por la Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC).
- Juan Carlos Recinos Cisneros, año 2008, Guía de Procedimientos Contables Aplicables a las Empresas que se dedican a la Ejecución de Contratos de Construcción en Cumplimiento de la Norma Internacional de Contabilidad N.11 en El Salvador ", Universidad Dr. José Matías Delgado.
- López Martínez Raúl Alexander, Oviedo Aceytuno Marco Antonio, Sánchez Hernández, Evelyn Roxana, año 2011, "Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos de construcción de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, aplicado a las Empresas del área metropolitana de San Salvador", Universidad de El Salvador.
- M. en C. Roberto Hernández Sampieri, Dr. Carlos Fernández Collado, Dra. Pilar Baptista Lucio, "Metodología de la Investigación".
- Manuel Climent, año 2010, "El mercado de la Construcción en El Salvador", bajo la supervisión de la Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en San Salvador.
- Mtro. Alejandro Cervantes Abarca, año 2006, Factores de Riesgo para las Micro y Pequeñas Empresas Constructoras. Imprevistos en la Construcción o Falta de Previsión.

ANEXOS

CLASIFICACIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

La empresa del sector construcción se caracteriza de acuerdo a la siguiente clasificación⁴:

Por su Tamaño:	Pequeña. Mediana. Grande.	
Según su Capital se Constituye con los Activos Siguietes	Pequeña empresa	De \$ 11,428.57 hasta \$ 85,714.29
	Mediana empresa	De \$ 85,714.29 hasta \$ 228,571.43
	Gran empresa	De \$ 228,571.43 a más.
Según el Número de Empleados que Poseen	Pequeña empresa	De 5 a 49 empleados
	Mediana empresa	De 50 a 99 empleados
	Gran empresa	De 100 empleados a más
Por su Actividad ⁵	Viviendistas Contratistas Generales Consultoras y Supervisoras Productores y distribuidores de materiales	

⁴Clasificación según FUSADES

⁵CIU es la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas tiene como propósito, agrupar las actividades similares por categorías que facilitan el manejo de información para el análisis estadístico y económico del empresarial.

OTRAS LEYES APLICABLES

- ✓ Ley de Urbanismo y Construcción.

Arts. 1 al 5

Establece las normas técnicas y permisos para obras de construcción. La realización deberá ser por un arquitecto o ingeniero civil autorizado. Según esta ley las personas o instituciones que no cumplan con los requisitos se les impondrán una infracción de 25% del valor del terreno.

- ✓ Ley del Medio Ambiente

Arts. 21, 86 al 90

El Permiso Ambiental obliga al titular de la actividad, a realizar todas las acciones de prevención de dañar el medio ambiente. Según esta ley si no cumplen con lo dispuesto, las multas se establecerán en salarios mínimos mensuales.

Las infracciones menos graves se sancionarán de dos a cien salarios mínimos mensuales; y las graves, de ciento uno a cinco mil salarios mínimos mensuales.

Corresponderá a la autoridad sancionadora calificar la infracción. Las sanciones administrativas no exoneran al sancionado de la responsabilidad penal en que incurra.

- ✓ Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

Arts. 17, 45, 49 54, 75 al 81

Esta ley establece los lineamientos a seguir respecto a los límites que debe tener en las construcciones en el AMSS, con el fin de no perjudicar ni excederse de los permisos concedidos por la OPAMSS. Según la ley la aplicación de la sanción económica al constructor, cuando se trate de la segunda notificación por la misma transgresión consistirá en el 50% del valor tasado de la parte de obra objetada; en el caso de la tercera notificación será el 100% de dicho valor tasado.

Las transgresiones a las disposiciones tendientes a la preservación del medio ambiente serán sancionadas con una multa equivalente al 50 % del valor del terreno afectado sancionadas con una multa equivalente al 50 % del valor del terreno afectado.

El monto de dichas sanciones económicas ingresará a los fondos del municipio de la jurisdicción de la obra sancionada.

✓ Ley General Tributaria Municipal

Arts. 1 y 2

Esta ley establece los principios básicos y el marco normativo general que requieren los Municipios para ejercitar y desarrollar su potestad tributaria.; las infracciones y sanciones correspondientes.

✓ Ordenanza Reguladora de las Tasas por Servicios Municipales de la Ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador

Arts. 1 y 7

Objeto regular las Tasas Municipales a cobrarse por la Municipalidad de San Salvador.

Se establecen las siguientes tasas por servicios:

2.1. CONSTRUCCIONES
2.1.1. Construcciones de cualquier naturaleza hasta 50 metros cuadrados, por cada metro cuadrado de área a construir tasa \$1.00.
2.1.3. Demoliciones de cualquier naturaleza, por cada metro cuadrado a demoler tasa \$0.40.
2.1.4. Remodelaciones internas sin tocar estructura hasta 50 metros cuadrados, por cada metro cuadrado a remodelar tasa \$1.00.
2.1.5. Construcciones de cualquier naturaleza declaradas o calificadas de interés social a través de Acuerdo Municipal, por cada metro cuadrado de área a construir pagará tasa \$0.01
2.1.7. Permiso por rompimiento de cordón y acera, por cada metro lineal tasa \$1.00
2.1.8. Permiso para instalar plumas, portones y construcción de túmulos, por cada metro lineal de lo que se vaya a instalar tasa \$1.50
2.1.9. Recepción de obras menores de 50 metros cuadrados, por cada metro cuadrado tasa \$0.60
2.1.10 PERMISOS EN LA OPAMSS
2.1.10.1 Permiso de Construcción solicitados en la OPAMSS, por metro cuadrado tasa \$0.57
2.1.10.2 Permiso de Parcelación solicitados en la OPAMSS, por metro cuadrado tasa \$0.01

- ✓ Ordenanza de tasas por servicios prestados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS.

Arts. 1 y 2

La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación y fijación de las tasas que debe cobrar la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), por la prestación de los servicios en el área de coordinación y control del desarrollo urbano del Municipio San Salvador.

De acuerdo a la Ordenanza de tasas por servicios prestados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS, el artículo 2 establece:

Los servicios que presta la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador en el área de coordinación y control del desarrollo urbano de la construcción, se cobrarán de acuerdo a las tasas siguientes:

No.	SERVICIO	TASA EN US\$	UNIDAD
1	Para Construcciones y parcelaciones habitacionales en general:		
1.1	Calificaron del Lugar	\$0.06	M ₂ área total de terreno
1.2	Línea de Contrición	\$0.10	M ₂ área total de terreno
1.3	Factibilidad de drenajes de aguas lluvias	\$0.10	M ₂ área total de terreno
1.4	Revisión vial y zonificaron	\$0.16	M ₂ área total de terreno
1.5	Revisión de planos para otorgamiento de: Permiso de construcción y/o reparación, remodelación, reconstrucción hasta 25 M ₂	\$20.00	Tasa Única
1.6	Permiso de construcción y/o reparación, remodelación, reconstrucción mayor de	\$0.81	M ₂ área total de construcción
1.7	Permiso de construcción de muros y tápias	\$0.81	M ₂ de Pantalla
1.8	Permiso de urbanización	\$0.51	M ₂ área total de terreno
1.9	Recepción de obras de construcción	\$0.81	M ₂ área total de construcción
1.10	Recepción de obras de construcción	\$0.51	M ₂ área total de terreno
2	Para la construcción y/o parcelación de desarrollos habitacionales de tipología unifamiliar y régimen de condominio con área de lote de hasta 75.00 M₂		
2.1	Calificación del lugar	\$0.03	M ₂ área total de terreno
2.2	Línea de construcción	\$0.05	M ₂ área total de terreno
2.3	Factibilidad de drenajes de aguas lluvias	\$0.05	M ₂ área total de terreno
2.4	Revisión vial y zonificación	\$0.08	M ₂ área total de terreno
2.5	Revisión de planos para otorgamiento de Permiso de construcción y/o reaparición remodelación, reconstrucción hasta 25 M ₂	\$15.00	Tasa Única
2.6	Permiso de construcción y/o reparación, remodelación, reconstrucción mayor de	\$0.60	M ₂ área total de construcción
2.7	Permiso de construcción de muros y tápias	\$0.60	M ₂ de Pantalla
2.8	Permiso de urbanización	\$0.30	M ₂ área total de terreno
2.9	Recepción de obras	\$0.60	M ₂ área total de construcción
2.10	Recepción de obras de urbanización	\$0.30	M ₂ área total de terreno
3	Para construcciones y parcelación no habitacionales:		
3.1	Calificación del lugar (hasta 300.00 M ₂)	\$60.00	Rasa Única
3.2	Calificación del lugar (mas de 300.00 M ₂)	\$0.20	M ₂ área total de terreno
3.3	Línea de construcción (hasta 300.00 M ₂)	\$60.00	Tasa Única
3.4	Línea de construcción (mas de 300.00 M ₂)	\$0.20	M ₂ área total de terreno
3.5	Factibilidad de drenajes de aguas lluvias	\$0.20	M ₂ área total de terreno
3.6	Revisión vial y zonificación (hasta 300.00 M ₂)	\$90.00	Tasa única + 0.34 x m ² de edificación (construcción en sótano o altura a partir del 2° nivel)
3.7	Revisión vial y zonificación (mas de 300.00 M ₂)	\$0.30	M ₂ área total de terreno + 0.34 m ² de edificación (construcción en sótano o altura a partir del 2° nivel)
	Revisión de planos para otorgamiento de:		

3.8	Permiso de construcción y/o reparación, remodelación, reconstrucción hasta 25 M ₂	\$25.00	Tasa única
3.9	Permiso de construcción y/o reparación, remodelación, reconstrucción de 25 M ₂	\$1.00	M ₂ área total de construcción
3.10	Permiso de construcción de muros y tápiales	\$1.00	M ₂ de Pantalla
3.11	Permiso de obras de urbanización	\$0.60	M ₂ área total de terreno
3.12	Recepción de obras de construcción	\$1.00	M ₂ área total de construcción
3.13	Recepción de obras de urbanización	\$0.60	M ₂ área total de terreno
3.14	Permiso de construcción de pasarelas	\$200.00	Tasa Única
3.15	Recepción de obras de construcción de pasarelas	\$200.00	Tasa Única
6	Otros Servicios:		
6.1	Certificaciones de trámites previos u otro documento (sin plano) por hoja	\$30.00	Tasa única
6.2	Fotocopia simple de tramites previos (sin plano) por hoja	\$17.50	Unidad
6.3	Certificaciones de permisos (por hoja)	\$40.00	Unidad
6.4	Fotocopia de planos de permisos (por hoja)	\$26.25	Unidad
6.5	Reposiciones de permisos (por hoja)	\$100.00	Unidad
6.6	Reconsideraciones de resoluciones de tramites previos (Línea de construcción, Calificación de lugar y Revisión Vial y	\$50%	De la tasa vigente por el área total del terreno
6.7	Modificaciones a permiso (Urbanización, Construcción y Legalización)	\$200%	De la tasa vigente por el área a modificar
6.8	Revalidación de factibilidad de drenaje de aguas lluvias	\$50%	Unidad
6.9	Constancia de no afectación	\$30.00	Unidad
6.10	Inspección de campo y/o respuesta escrita a solicitud del interesado	\$30.00	Tasa única
6.11	Inspección de campo y/o respuesta escrita a solicitud de interesado	\$20.00	Tasa única
6.12	Resoluciones inmediatas con previa evaluación técnica	\$200%	De la tasa vigente
6.13	Juego de planos adicional a solicitud del interesado	\$49.33	Tasa única
7	Proyectos calificados de interés social		
7.1	Todos los tramites para proyectos declarados de interés social (1)	\$0.011	

	Legalización de las notificaciones habitacionales desarrolladas en terrenos privados, sin autorización previa, antes del año de 1992 y los asentamientos formados en terrenos de propiedad		
7.2	Trámite de Legalización (servicio que presta OPAMSS en el área de coordinación y control del desarrollo urbano y de la	\$0.02	M ₂ área total de terreno cuando sea Municipal
7.3	Trámite de Legalización (servicio que presta OPAMSS en el área de coordinación y control del desarrollo urbano y de la	\$0.20	M ₂ área total de terreno cuando sea privado

✓ Laudo Arbitral

Establece el régimen jurídico aplicable al arbitraje, sin perjuicio de lo dispuesto en los tratados o convenios internacionales vigentes.

Asimismo, reconoce la eficacia de otros medios alternativos de solución de diferencias, que facultativamente pueden adoptar las personas naturales o jurídicas capaces, en asuntos civiles o comerciales, sobre los cuales tengan la libre disposición de sus bienes y que sean susceptibles de transacción o desistimiento.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA

Dirigido a: Gerentes Administrativos (General), Gerentes de Proyecto.

Objetivo: Identificar los riesgos latentes, de las actividades provenientes de los contratos de construcción públicos o privados, para presentar un modelo de auditoría interna basado en riesgos para las pequeñas y medianas empresas del sector construcción.

- 1- ¿Qué tipo de contratos de construcción han celebrado?
- a) Privados
- b) Públicos
- c) Ambos
- 2- Para cumplir con la ejecución de la obra, las fuentes de respaldo provienen de:
- a) Recursos propios
- b) Prestamos de instituciones financieras
- c) Los dos anteriores
- d) Anticipos de clientes
- e) Otros _____
- 3- ¿Qué cláusulas dentro de los contratos de construcción son afectadas más frecuentemente cuando surgen incumplimiento de las obras?
- a) Forma de pago
- b) Modificación y Prorroga
- c) Garantías
- d) Plazo de ejecución
- 4- Al finalizar la obra, el tiempo de cumplimiento del contrato ha sido:
- a) Dentro el plazo del contrato
- b) Fuera del plazo del contrato

- 5- ¿Cómo reacciona la empresa ante los resultados (positivos o negativos) cuando se ha dado por finalizada la obra?
- a) Analizan
 - b) No analizan
 - c) No son importantes
 - d) Otros _____

- 6- ¿Cuáles son los costos de construcción que pueden causar problemas en la realización de la obra?
- a) Materiales
 - b) Mano de obra
 - c) Maquinaria y equipo
 - d) Costos indirectos

- 7- Al término de la obra, ¿según el presupuesto de materiales utilizado qué sucedió con los faltantes o sobrantes de proyectos?
- a) Faltaron materiales según lo presupuestado
 - b) Sobraron materiales según lo presupuestado
 - c) Lo presupuestado en materiales fue lo utilizado.

- 8- ¿Se reciben los pagos de los anticipos por parte del contratante de acuerdo a lo establecido en el contrato?
- a) Sí
 - b) No

- 9- ¿Tiene su organización un proceso formal de gestión de riesgos u otro método para identificar riesgos?
- a) Sí
 - b) No

- 10- ¿Tiene la administración identificado los riesgos que afectan la consecución de los contratos?
- a) Sí
 - b) No

11- ¿Cuáles áreas considera que se debe evaluar para disminuir los riesgos de incumplimiento de los contratos?

- a) Financiero
- b) Operativo
- c) Administrativo
- d) Recurso humano
- e) Otras _____

12- ¿Cuáles son las prácticas de control interno que tiene la empresa implementadas, relacionadas a riesgos provenientes de las áreas que interviene en los contratos de construcción?

- a) Políticas contables de los costos de construcción e ingresos.
- b) Procedimientos para concursar en contratos públicos y privados.
- c) Política de contratación de mano de obra calificada.
- d) Política de manejo de materiales.
- e) No hay prácticas de control de interno.

13- ¿Qué tipo de auditoría le es aplicable a los proyectos de construcción contratados?

- c) Auditoría a los estados financieros
- d) Auditoría operativa (de gestión)
- e) Auditoría fiscal
- f) Otros

14- ¿Estarían dispuesto a utilizar una herramienta de Auditoría Interna Basada en Riesgos que les ayude a las actividades provenientes de los contratos?

- a) Si
- b) No

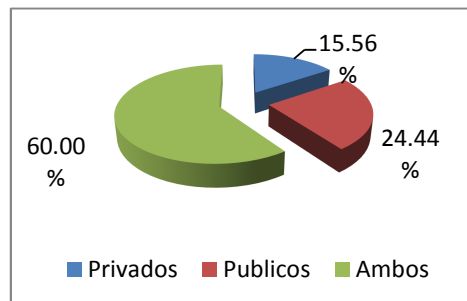
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

1- ¿Qué tipo de contratos de construcción han celebrado?

Objetivo de la pregunta:

Conocer si es sector privado o público con quien tiene mayores relaciones de trabajo en el periodo de estudio de la investigación.

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Privados	7	16%
Públicos	11	24%
Ambos	27	60%
Total	45	100%



ANÁLISIS

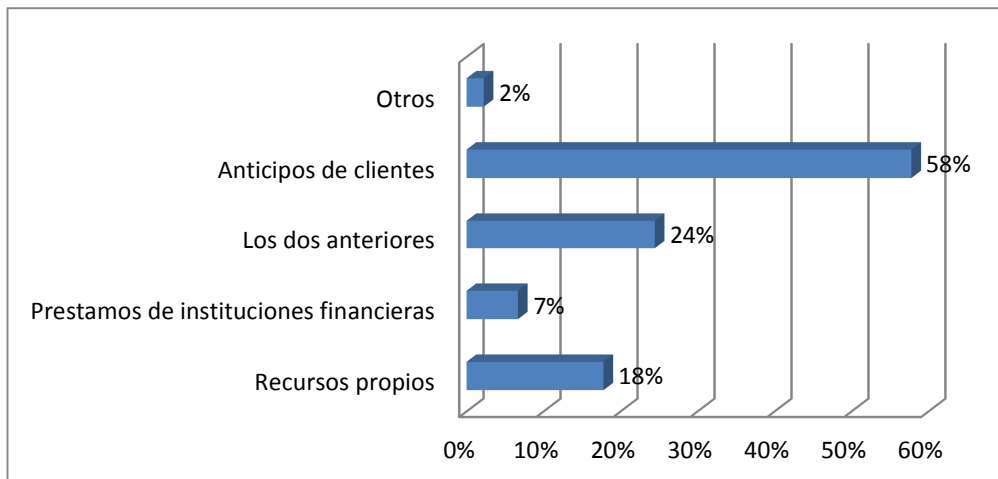
Con el propósito de determinar, a que sector prestan las empresas constructoras sus servicios, se logró observar que un gran número trabajan con el sector privado y con el sector público, obteniendo así que el 60% de los encuestados tiene mejor posicionamiento en el mercado; también permite considerar la legislación que le será aplicable para el concurso en los contratos.

2- Para cumplir con la ejecución de la obra, las fuentes de respaldo provienen de:

Objetivo de la pregunta:

Examinar si la empresa cuenta con el suficiente financiamiento para realizar la obra contratada, evitando que haya atrasos en la construcción.

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Recursos propios	8	18%
Prestamos de instituciones financieras	3	7%
Los dos anteriores	11	24%
Anticipos de clientes	26	58%
Otros	1	2%
Total	49	109%



ANÁLISIS

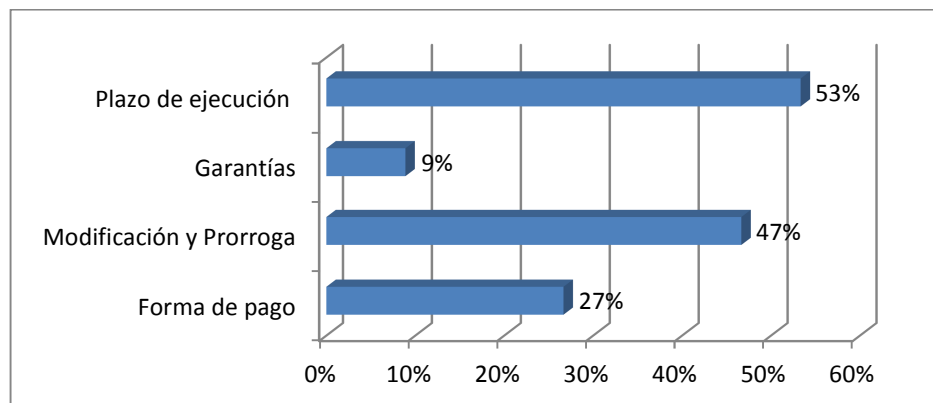
Para cumplir con la ejecución de la obra las entidades constructoras obtienen sus recursos de anticipo de clientes con el 58%, los recursos propios y préstamos de instituciones financieras es el 24%, el 18% trabaja con recursos propios el 7% con préstamos bancarios. Dado que la principal fuente de financiamiento es de anticipo de clientes, las empresas deben tener mayores controles al respecto.

3- ¿Qué cláusulas dentro de los contratos de construcción son afectadas más frecuentemente cuando surgen incumplimiento de las obras?

Objetivo de la pregunta:

Identificar si se presentan problemas de incumplimiento de cláusulas por parte de la empresa constructora.

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Forma de pago	12	27%
Modificación y Prorroga	21	47%
Garantías	4	9%
Plazo de ejecución	24	53%
Total	61	136%



ANÁLISIS

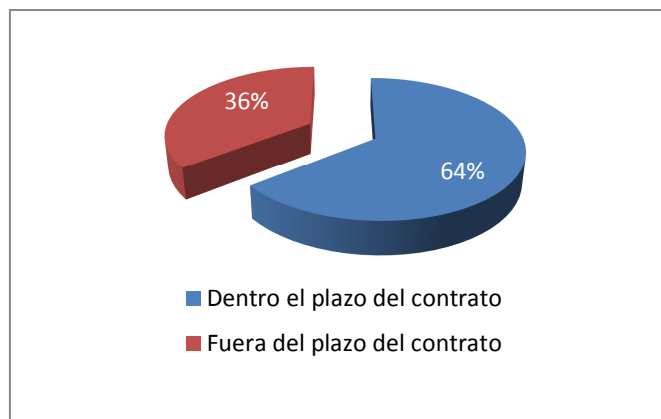
Las cláusulas identificadas en un incumplimiento de los contratos son: 53% el plazo de ejecución, el 47% la modificación y prórroga, el 27% es la forma de pago y las garantías 9% dichas empresas han tenido problemas para el desarrollo pleno de sus actividades.

4- Al finalizar la obra, el tiempo de cumplimiento del contrato ha sido:

Objetivo de la pregunta:

Determinar si la empresa constructora ha irrespetado el plazo de finalización de la obra.

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Dentro del plazo del contrato	29	64%
Fuera del plazo del contrato	16	36%
Total	45	100%



ANÁLISIS

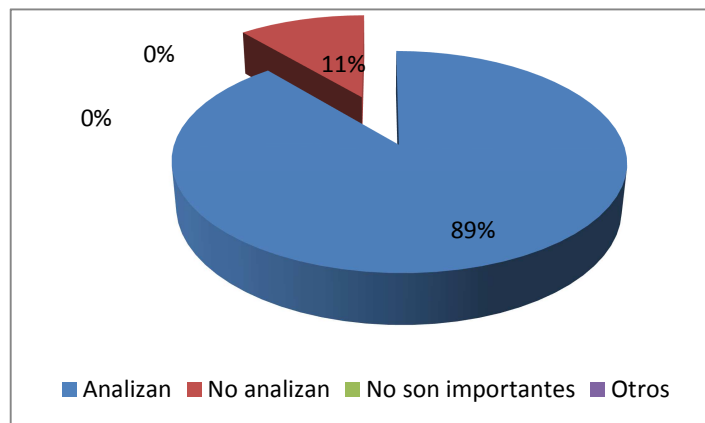
Actualmente las empresas del sector construcción logran cumplir con la obra contratada conforme a lo estipulado en el contrato, según el 64% de los encuestados; sin embargo, existen empresas que han logrado culminar la obra fuera del plazo del contrato, lo cual se origina porque no cuentan con los suficientes controles para lograr estimar el tiempo real en que se desarrollara el trabajo, involucrando factores que deben ser controlados, a consecuencia de ello se presenta ante el mercado al que ofrecen sus servicios con mala imagen, ocasionando así que en un futuro estas no sean contratadas de nuevo.

5- ¿Cómo reacciona la empresa ante los resultados (positivos o negativos) cuando se ha dado por finalizada la obra?

Objetivo de la pregunta:

Evaluar cómo reaccionan las empresas constructoras ante los resultados que afectan a los contratos de construcción después de finalizada la obra.

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Analizan	40	89%
No analizan	5	22%
No son importantes	0	0%
Otros	0	0%
Total	45	100%



ANÁLISIS

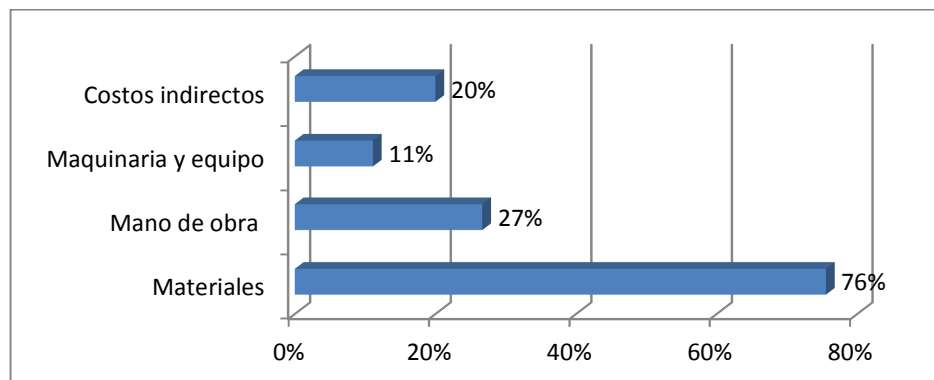
Se considera de mucha importancia que las empresas al finalizar la obra, identifiquen los riesgos a los que se enfrentaron para la ejecución de la misma; de acuerdo a las empresas encuestadas, el 89% de ellas analizan los resultados lo cual les ayuda a tener una mejor perspectiva de los sucesos que se han envuelto en la terminación de la obra y así evitar incumplir con lo acordado en el contrato de construcción. Optando por analizar los resultados la empresa es capaz de identificar los riesgos y actuar ante aquellos que pudieron afectarles en el cumplimiento de la obra.

6- ¿Cuáles son los costos de construcción que pueden causar problemas en la realización de la obra?

Objetivo de la pregunta:

Conocer si existen problemas en la realización de la obra con los costos de construcción que afecten el desempeño de los contratos de las empresas constructoras.

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Materiales	34	76%
Mano de obra	12	27%
Maquinaria y equipo	5	11%
Costos indirectos	9	20%
Total	60	133%



ANÁLISIS

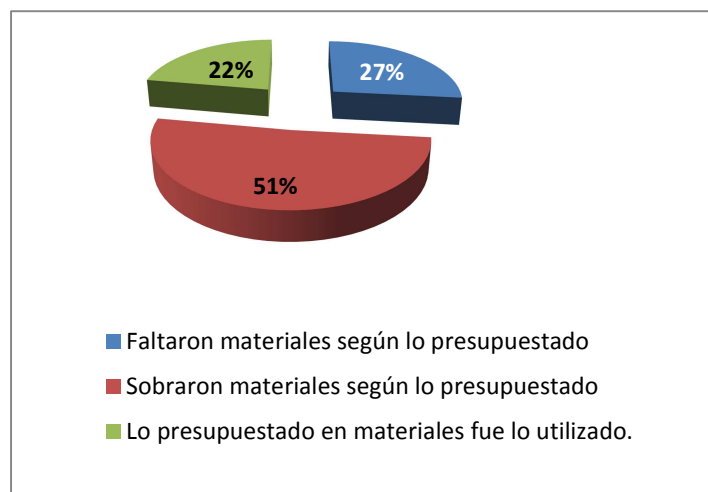
Al momento de la realización de la obra, los costos que afectan la obra en un 76% son los materiales, el 27% la mano de obra, los costos indirectos el 20% y la maquinaria y equipo el 11%

7- Al término de la obra, ¿según el presupuesto de materiales utilizado qué sucedió con los faltantes o sobrantes de proyectos?

Objetivo de la pregunta:

Evaluar la implementación del presupuesto de materiales luego de finalizada la obra

Opciones	Frecuencia Absoluta	Frecuencia relativa
Faltaron materiales según lo presupuestado	12	27%
Sobraron materiales según lo presupuestado	23	51%
Lo presupuestado en materiales fue lo utilizado.	10	22%
Total	45	100%



ANÁLISIS

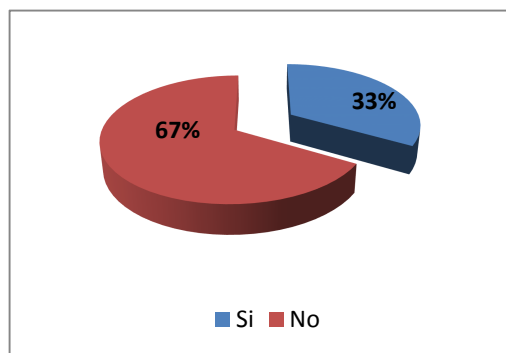
La elaboración del presupuesto ha de ser clara, concisa y muy cuidada, con gran exactitud de las mediciones y adaptado a los precios del mercado local y actual, para que las diferencias entre el presupuesto de un proyecto y las ofertas económicas resultantes de la licitación de las obras sean pequeñas, para evitar que en la finalización del trabajo hayan sobrantes de materiales significantes y así los recursos financieros utilizados para la labor de construcción sean adecuadamente enfocados, de esto 51% de las empresas han holgado en las cifras del presupuesto, generando la situación de sobrantes.

8- ¿Se reciben los pagos de los anticipos por parte del contratante de acuerdo a lo establecido en el contrato?

Objetivo de la pregunta:

Determinar si las empresas constructoras tienen problema de retraso de anticipos por parte del cliente.

Opciones	Frecuencia Absoluta	Frecuencia relativa
Si	15	33%
No	30	67%
Total	45	100%



ANÁLISIS

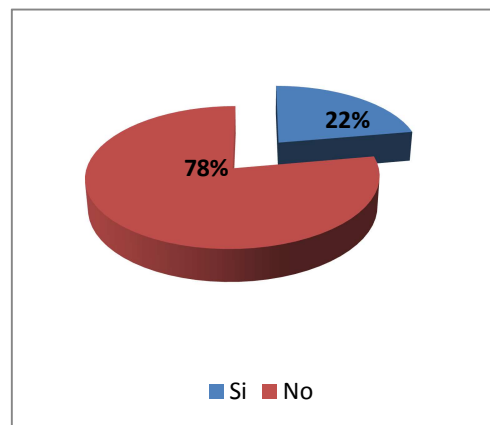
La legislación civil manifiesta que un contrato sólo cesan sus efectos entre las partes por el consentimiento mutuo de éstas o por causas legales; sin embargo, de acuerdo a la gráfica el 67% de los encuestados no reciben los pagos de los anticipos por parte del contratante, lo que pueda causar incumplimiento en el contrato.

9- ¿Tiene su organización un proceso formal de gestión de riesgos u otro método para identificar riesgos?

Objetivo de la pregunta:

Determinar si han implementado procesos formales de gestión de riesgo.

Opciones	Frecuencia Absoluta	Frecuencia relativa
Si	10	22%
No	35	78%
Total	45	100%



ANÁLISIS

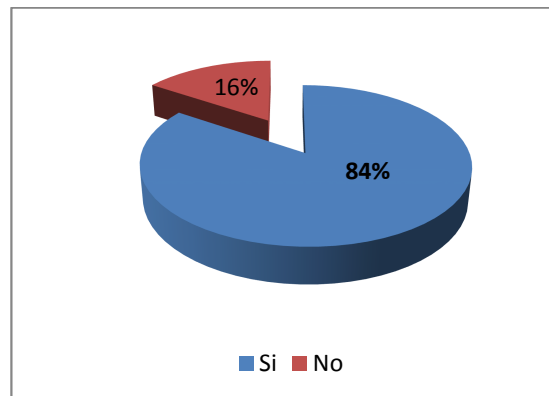
Así como la gráfica muestra que el 78% de las empresas encuestadas, no cuentan con un proceso formal de gestión de riesgos, lo que puede resultar en una serie de problemas a las pequeñas y medianas empresas, en cuanto a que dejan de lado situaciones que afectan el desarrollo de sus proyectos de construcción.

10- ¿Tiene la administración identificado los riesgos que afectan la consecución de los contratos?

Objetivo de la pregunta:

Determinar si evalúan los riesgos dentro de la empresa.

Opciones	Frecuencia Absoluta	Frecuencia relativa
Si	38	84%
No	7	16%
Total	45	100%



ANÁLISIS

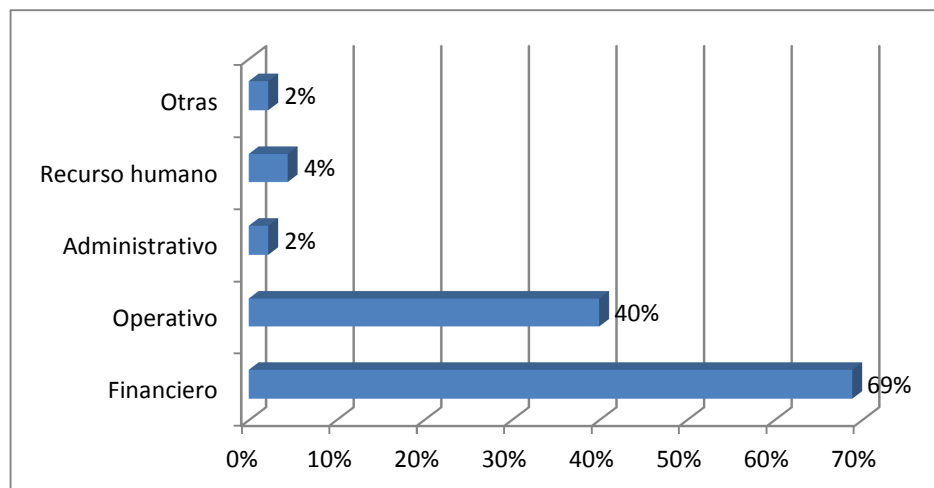
Siendo que la gerencia es quien mantiene la responsabilidad de identificar todos los riesgos de negocios que ellas enfrentan; sociales, éticos y ambientales, así como financieros y operacionales, de acuerdo al 84% de las empresas encuestadas, la administración ha referido cuáles son los riesgos que enfrentan en la realización de un contrato.

11- ¿Cuáles áreas considera que se debe evaluar para disminuir los riesgos de incumplimiento de los contratos?

Objetivo de la pregunta:

Identificar qué áreas se les debe prestar mayor atención al momento de conocer los riesgos.

Opciones	Frecuencia Absoluta	Frecuencia relativa
Financiero	31	69%
Operativo	18	40%
Administrativo	1	2%
Recurso humano	2	4%
Otras	1	2%
Total	53	118%



ANÁLISIS

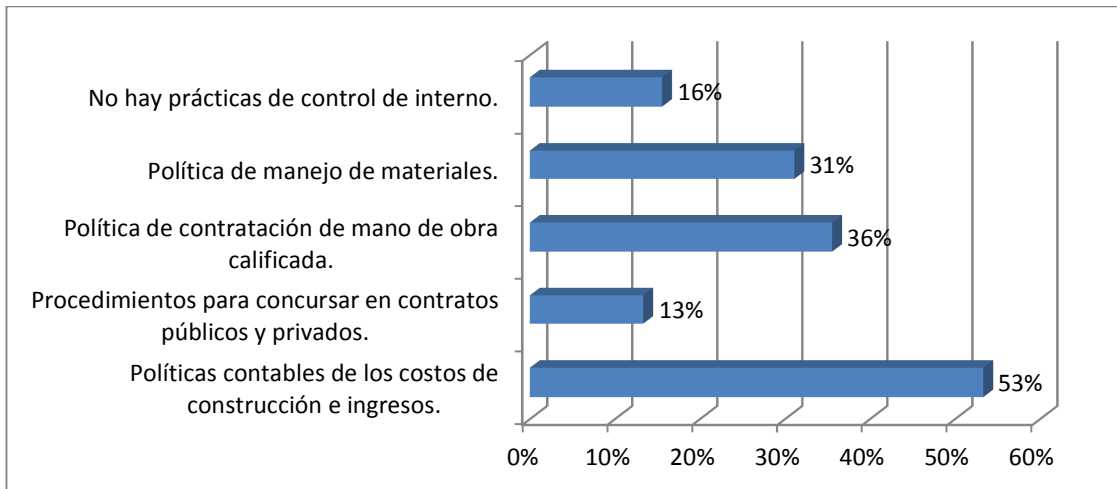
Dado que la administración es la responsable de identificar las áreas de mayor riesgo, el 69% de los encuestados manifiestan que el aspecto financiero se le debe prestar mayor atención, realizando un procedimiento más estricto para ello, sin dejar de lado las demás áreas porque un bajo control puede causar un mal manejo de los recursos y estos no se han programado y gestionado oportunamente; el área operativa 40% y en menor medida evaluar lo administrativo, recurso humano.

12- ¿Cuáles son las prácticas de control interno que tiene la empresa implementadas, relacionadas a riesgos provenientes de las áreas que interviene en los contratos de construcción?

Objetivo de la pregunta:

Determinar si han implementado alguna medida de control interno.

Opciones	Frecuencia Absoluta	Frecuencia relativa
Políticas contables de los costos de construcción e ingresos.	24	53%
Procedimientos para concursar en contratos públicos y privados.	6	13%
Política de contratación de mano de obra calificada.	16	36%
Política de manejo de materiales.	14	31%
No hay prácticas de control de interno.	7	16%
Total	67	149%



ANÁLISIS

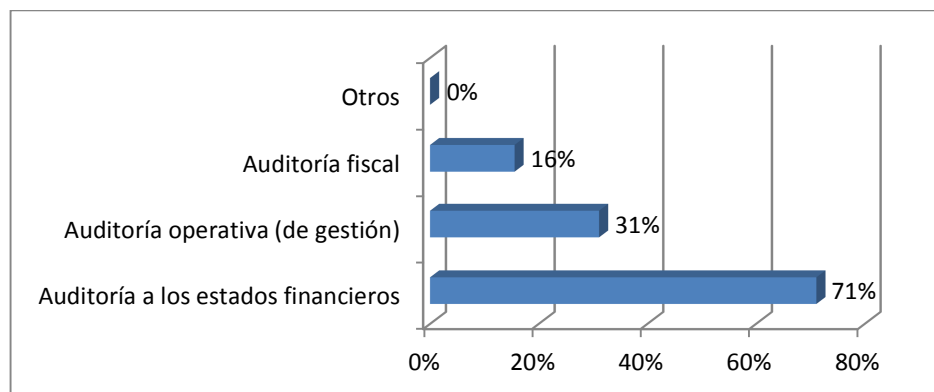
Las políticas implementadas relacionadas a riesgos de las empresas constructoras es un 53% referente a los costos e ingresos, el 36% mano de obra calificada, el 31% sobre el manejo de materiales, el 13% mantiene políticas para concursar en licitaciones públicas, son escasas las empresas que no tienen prácticas de control interno.

13- ¿Qué tipo de auditoría le es aplicable a los proyectos de construcción contratados?

Objetivo de la pregunta:

Conocer los tipos de auditorías que son aplicados a los proyectos provenientes de los contratos de construcción

Opciones	Frecuencia absoluta	Frecuencia relativa
Auditoría a los estados financieros	32	71%
Auditoría operativa (de gestión)	14	31%
Auditoría fiscal	7	16%
Otros	0	0%
Total	53	118%



ANÁLISIS

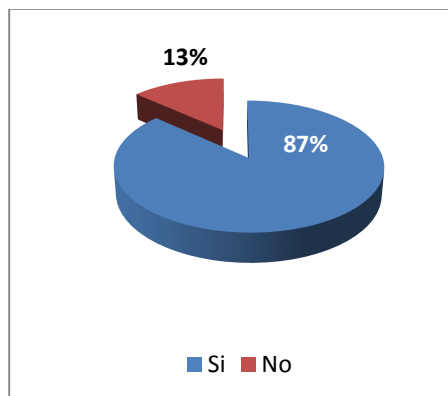
Las empresas constructoras realizan en un 71% auditoría a estados financieros a los proyectos de construcción contratados, sin embargo queda demostrado que desarrollan otras auditorías que pueden requerir los contratantes o instituciones fiscalizadoras, o prácticas propias de la entidad constructora.

14- ¿Estarían dispuesto a utilizar una herramienta de Auditoría Interna Basada en Riesgos que les ayude a las actividades provenientes de los contratos?

Objetivo de la pregunta:

Justificar porque es necesario implementar una propuesta que ayude a mejorar las prácticas de control interno y el proceso de gestión de riesgo.

Opciones	Frecuencia Absoluta	Frecuencia relativa
Si	39	87%
No	6	13%
Total	45	100%



ANÁLISIS

La auditoría interna es una actividad independiente, objetiva de aseguramiento y consulta. Bajo un enfoque de riesgos provee aseguramiento objetivo a la administración sobre la efectividad de la gestión de riesgo, para justificar la elaboración de la investigación sobre el Modelo de Auditoría Interna basada en Riesgos el 87% de las empresas encuestadas manifiestan que están en la disposición de utilizar la herramienta, por lo tanto la elaboración del documento es justificable ya que es de utilidad social para ayudar a mejorar su sistema de gestión de riesgos y toma de decisiones adecuadas para la administración, lo que les permitirá minimizar los riesgos de negocio a los que están diariamente expuestas.

ARCHIVO PERMANENTE

EXTRACTO ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN

El capital podrá ser susceptible de aumento o disminución de acuerdo a lo que establece la Ley. Dicho aumento se realizara ya sea por la emisión de nuevas acciones, por la admisión de nuevos socios, por la capitalización de reservas o de las utilidades o por la valorización de los activos y la disminución por el retiro total o parcial de aportaciones o por la desvalorización de los activos; previo acuerdo de la Junta General Extraordinaria y posteriormente anotado en el Libro de Registro de Capital.

La distribución de las utilidades y la aplicación de las pérdidas entre los socios se harán de manera proporcional a sus respectivos aportes de capital, no excediendo este monto a lo que realmente se ha obtenido conforme a lo que reflejan los Estados Financieros.

El Gobierno y Administración de la sociedad estará conformada por los accionistas legalmente convocados.

Las juntas generales ordinarias se reunirán por lo menos una vez al año, el día y la hora que señale el administrador único o el presidente de la Junta Directiva dentro de los cinco meses que sigan a la clausura del ejercicio social y siempre que lo crea conveniente la administración.

El ejercicio económico será de un año completo contado desde el 1 de Enero al 31 de Diciembre siguiente, la reserva legal será del 7% de las utilidades netas de cada ejercicio social sin exceder la quinta parte de su capital social.

Su disolución y liquidación se realizara por causas legales y por acuerdo de los accionistas de Junta General con el voto favorable de las tres cuartas partes de las acciones.

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE COMERCIO

CONSTANCIA DE RECEPCIÓN

Presentación: 0023

Fecha: 20-12-1996

Servicio: CREDENCIAL DE ELECCIÓN DE ADMINISTRADOR ÚNICO. PROP

Nombre: FIVE CONSTRUCTORA, S. A. DE C. V.

Solicitante: Francisco Pérez.

Pago de Derecho: \$ 5.71

SE MARGINA

EQUIPO 1

Receptor CP 2473



Firma _____

RECEPTOR RESPONSABLE


ANEXO N° 7

MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS
TARJETA DE IDENTIFICACION TRIBUTARIA

"FIVE CONSTRUCTORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"

No. DE IDENTIFICACION 0614-161296-002-8

TRIBUTARIA (NIT)




16 12 96

FECHA DE EXPEDICION

SUSTENTO ADMINISTRATIVO

POR TODA GESTION O TRAMITE RELACIONADOS CON LA ADMINISTRACION FISCAL DEBERA PRESENTARSE ESTA TARJETA O HACER REFERENCIA AL CORRESPONDIENTE NUMERO DE IDENTIFICACION TRIBUTARIA

No. 3284142

	MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS	No. 135917
No. DE REGISTRO	NIT	
474-0	0614-161296-002-8	
FIVE CONSTRUCTORA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE		
85 Av. Norte y 15 Cll. Poniente #820. Col. Escalón. San Salvador.		
GIRO O ACTIVIDAD ECONOMICA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL SECTOR PÚBLICOS Y PRIVADOS		

ESTA TARJETA ACREDITA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES MUEBLES Y A LA PRESTACION DE SERVICIOS.

ESTADOS FINANCIEROS DE FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	\$	1695,867.38
OTROS INGRESOS	\$	116.08
COSTO DE VENTA	\$	(1161,204.70)
UTILIDAD BRUTA	\$	534,778.76
GASTOS DE VENTA	\$	(257,170.11)
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	\$	(110,732.87)
GASTOS FINANCIEROS	\$	(60,288.46)
UTILIDAD ANTES DE RESERVA LEGAL E IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$	106,587.32
RESERVA LEGAL	\$	(7,461.11)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$	(30,028.94)
UTILIDAD DEL EJERCICIO DEL MES	\$	69,097.27
OTRO RESULTADO INTEGRAL NINGUN CAMBIO NI DIFERENCIA EN VALOR RAZONABLE, NI PERDIDAS	\$	-
OTRO RESULTADO INTEGRAL	\$	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO	\$	69,097.27

REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR

AUDITORES EXTERNOS

FIVE CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVOS CORRIENTES		PASIVOS CORRIENTES	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
CAJA	\$ 975.00	PROVEEDORES	\$ 56,353.55
BANCOS Y FINANCIERAS	\$ 47,616.87	PROVEEDORES LOCALES	\$ 56,353.55
CUENTAS CORRIENTES	\$ 1,761.71		
CUENTAS DE AHORRO	\$ 45,855.16	ACREEDORES VARIOS	\$ 28,492.40
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 262,460.72	PROVISIONES	\$ 5,299.34
CLIENTES	\$ 238,587.81	BENEFICIOS A EMPLEADOS POR PAGAR	\$ 5,299.34
ANTICIPOS Y PRESTAMOS A EMPLEADOS	\$ 1,045.00	RETENCIONES Y DESCUENTOS LABORALES	\$ 705.41
DEUDORES VARIOS	\$ 22,827.91	IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 5,255.71
	\$ 38,572.60		
ACTIVOS FINANCIEROS	\$ 6,405.17	PARTES RELACIONADAS	\$ 68,635.16
RETENCIONES CONTRACTUALES	\$ -		
FACTORAJES SCOTIABANK EL SALVADOR SA	\$ -		
FACTORAJES - BANCO G & T EL SALVADOR SA	\$ 32,167.43	TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$ 164,741.57
CREDITO FISCAL IVA	\$ 936.75		
REMANENTE DE IVA CREDITO FISCAL	\$ 645.29	PASIVOS NO CORRIENTES	
IVA RETENIDO	\$ 291.46	PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	\$ 339.66
PAGOS ANTICIPADOS	\$ 11,143.97	IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$ 339.66
DEPOSITOS EN GARANTIA	\$ 2,920.00	PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO	\$ 76,955.21
OTROS PENDIENTES DE LIQUIDAR	\$ 8,223.97	PRESTAMOS HIPOTECARIOS	\$ 76,955.21
PROPIEDADES DE INVERSION	\$ 468,444.28	ACREEDORES A LARGO PLAZO	\$ 175,660.92
BIENES INMUEBLES	\$ 468,444.28		
CONTRATOS DE CONSTRUCCION	\$ 249,148.82	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	\$ 252,955.79
OBRAS EN PROCESO	\$ 249,148.82	TOTAL PASIVO	\$ 417,697.36
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$ 1,079,299.01		
		ACTIVOS NO CORRIENTES	
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
BIENES MUEBLES	\$ 1,015,438.28	CAPITAL CONTABLE	
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 672,500.43	CAPITAL SOCIAL	\$ 885,257.15
EQUIPO DE TRANSPORTE	\$ 242,431.29	CAPITAL SOCIAL MINIMO	\$ 50,000.00
MOBLIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	\$ 100,343.84	CAPITAL SOCIAL VARIABLE	\$ 835,257.15
ENSERES DIVERSOS	\$ 162.72	RESERVAS	\$ 58,523.59
		RESERVA LEGAL	\$ 7,461.11
DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$ (292,289.23)	DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 51,062.48
BIENES MUEBLES	\$ (99,534.45)	UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	\$ 440,969.96
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ (153,551.02)	DEL PRESENTE EJERCICIO	\$ 69,097.27
EQUIPO DE TRANSPORTE	\$ (39,203.76)	DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 371,872.69
MOBLIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	\$ (208.67)	TOTAL DE PATRIMONIO	\$ 1,384,750.70
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 723,149.05		
TOTAL ACTIVO	1,802,448.06	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	1,802,448.06
F. _____		F. _____	
REPRESENTANTE LEGAL		CONTADOR	

AUDITORES EXTERNOS